

MONS 576



17 02 2023



ENTRE CHAUSSÉE ET CANAL

Les ambitions pour le redéveloppement du site 'Chaussée de Mons 576' sont hautes et multiples. Un site stratégique le long du canal, combiné avec une programmation mixte ambitieuse, demandent **une réponse contextuelle à la hauteur des opportunités présentées**.

Le résultat est une figure urbaine hybride, composée de plusieurs bâtiments, transformant ainsi ce 'no-man's-land' en un vrai morceau de ville dynamique qui s'adresse autant à la Chaussée qu'au Canal. Le projet se lit comme un ensemble urbain avec une identité forte qui permet d'affirmer sa signification métropolitaine comme **médiateur entre le canal et la chaussée** d'une part, et **entre les morphologies urbaines** qui l'entourent d'autre part.

1. PARTICIPER AU PAYSAGE DES COULISSES

Tenu entre le canal et la Chaussée de Mons, le projet contribue tout d'abord au **« paysage de coulisses »** défini par le BKP Canal. Cette stratégie à grande échelle cherche des espaces paysagers linéaires qui pénètrent dans le tissu environnant en le reliant ainsi au paysage du canal. Ces « coulisses » contribuent à une **gestion d'eau durable** et favorisent **l'accessibilité du canal comme axe principal des modes actifs**.

Le projet intègre ainsi un passage paysager semi-public qui permet de **relier deux univers si différents** : la Chaussée de Mons, avec son caractère routier, mixte et très urbain, et le canal avec le Bassin du Batelage, une entité paysagère unique avec ses rives bordées d'alignements de peupliers. Cette dualité du site demande un projet qui répond à ce **double adressage** par sa forme urbaine et sa stratégie de programmation, participant ainsi aux intentions définies à l'échelle régionale.

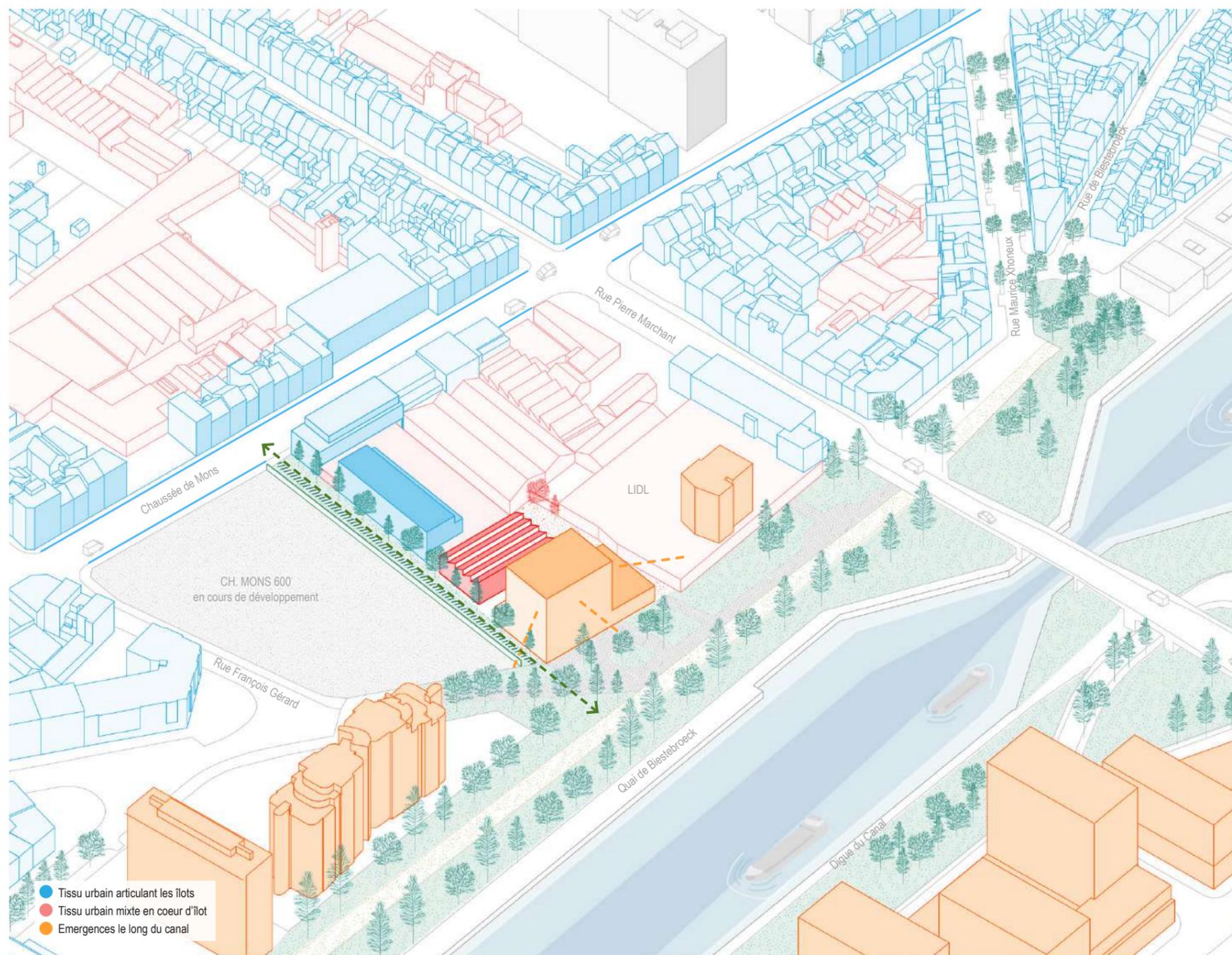
2. RÉCONCILIER LES MULTIPLES CONTEXTES

Au-delà de la tension entre le canal et la chaussée, le projet s'inscrit dans un contexte hybride et très mixte. Un **patchwork urbain** de maisons individuelles, de friches, d'entrepôts industriels, de garages, de grandes surfaces commerciales, d'immeubles de logements collectifs de grande hauteur et de développements immobiliers de grande échelle, comme le quartier Citydoux sur la rive opposée, caractérisent ce tissu dense et riche en morphologies urbaines. Une tension se lit entre les entités bâties sur rue, qui articulent les îlots, et la mixité en cœur d'îlots. Au-delà de cette mixité, plusieurs émergences adressent le canal le long des deux rives. La forme urbaine du projet réagit à ces constats en proposant une forme urbaine qui réconcilie ces multiples contextes. **Différentes typologies architecturales s'adaptent à leur contexte proche et sont juxtaposées tout en formant un ensemble**. Notre projet se présente ainsi comme une figure urbaine unitaire, mais spécifique, et génère ainsi une identité forte à l'échelle de l'îlot. Un jeu de volumes, simple mais équilibré, crée un 'skyline' propre au projet, et met en place un **dialogue spatial entre la chaussée et le canal le long du passage**.

3. S'APPUYER SUR LA PROGRAMMATION MIXTE TOUT EN GARANTISSANT UNE GESTION INDÉPENDANTE

Finalement, la programmation mixte, combinant des commerces, des activités productives, un parking mutualisé, des logements ainsi qu'une salle d'escalade dans un ensemble immobilier, se présente comme une **opportunité unique et le défi principal du projet**. Chaque programme connaît ses propres contraintes et se distingue par ses différents besoins d'accessibilité et de visibilité publique. Notamment la salle d'escalade permet de créer un **vrai signal le long du canal** et a la capacité de **générer une dynamique urbaine sur la rive gauche** qui dépasse le périmètre du projet.

La proposition a déterminé l'imbrication des programmes et leurs accès avec soin afin de garantir leur fonctionnement et leur **gestion indépendante entre les différentes entités locatives (ou lots privatifs à terme)**, d'usage privé ou accessibles au public. Cette division claire d'entités programmatiques ainsi que leur accessibilité indépendante créent d'ailleurs des opportunités de réversibilité, d'adaptabilité et de valorisation futures, indépendante pour chaque programme.



UNE FIGURE URBAINE EN DIALOGUE

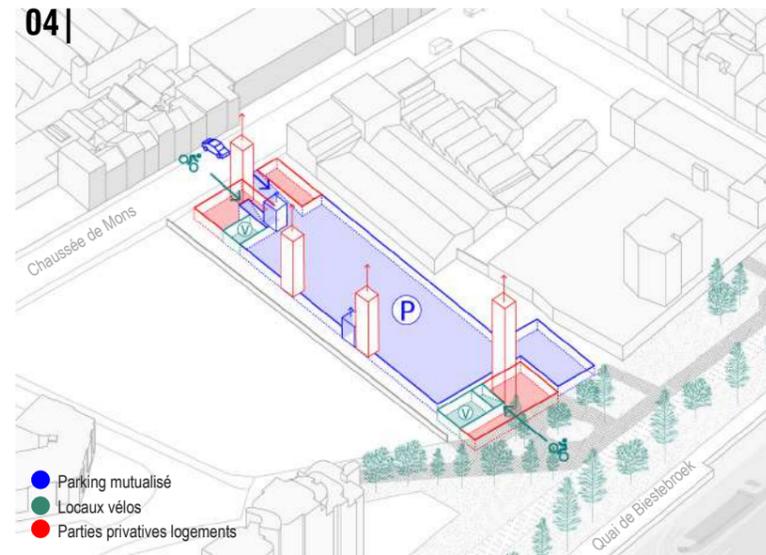
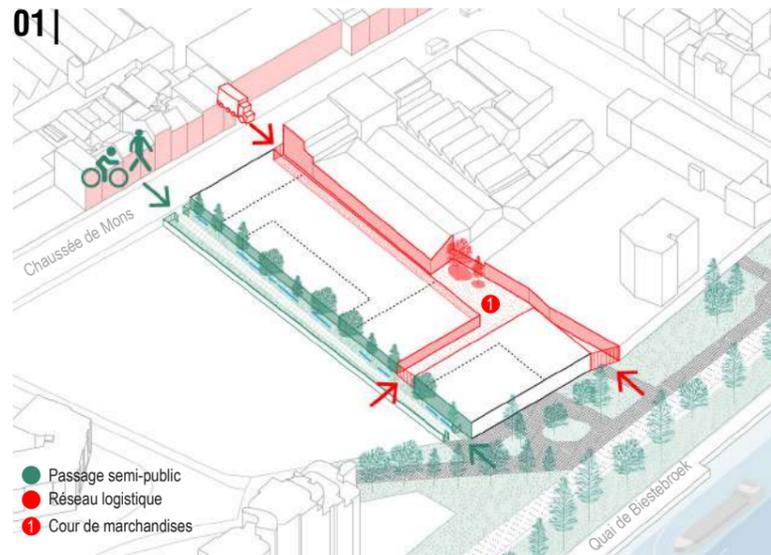
La figure urbaine proposée se base sur 6 principes :

2 ESPACES OUVERTS LINÉAIRES ET STRUCTURANTS

Le projet est tout d'abord structuré par **2 continuités spatiales**, tendues entre la Chaussée de Mons et le canal. Elles s'écoulent entre les bâtiments, gèrent le dialogue entre le projet et les propriétés avoisinantes et crée une **armature d'espaces ouverts** qui ancre le projet dans son contexte. Ces deux continuités, de nature et d'ambiance différentes, créent une porosité perpendiculaire au canal et participent de cette façon aux ambitions du BKP Canal.

Le passage crée un parcours semi-public entre la chaussée et le canal et offre aux entités commerciales un adressage clair en cas de subdivision. Le passage garantit l'accessibilité aux pompiers des immeubles et est accompagné d'une noue qui contribue à sa qualité paysagère et à l'infiltration des eaux pluviales.

Un réseau logistique garantit les livraisons des activités productives et des espaces commerciaux. A partir d'une aire de livraison mutualisée au niveau de la chaussée, les marchandises sont dispersées par une voie logistique extérieure. Ce réseau dispose également d'un accès depuis le canal et depuis le passage. Les trois accès se croisent au niveau de la **cour de marchandises**.

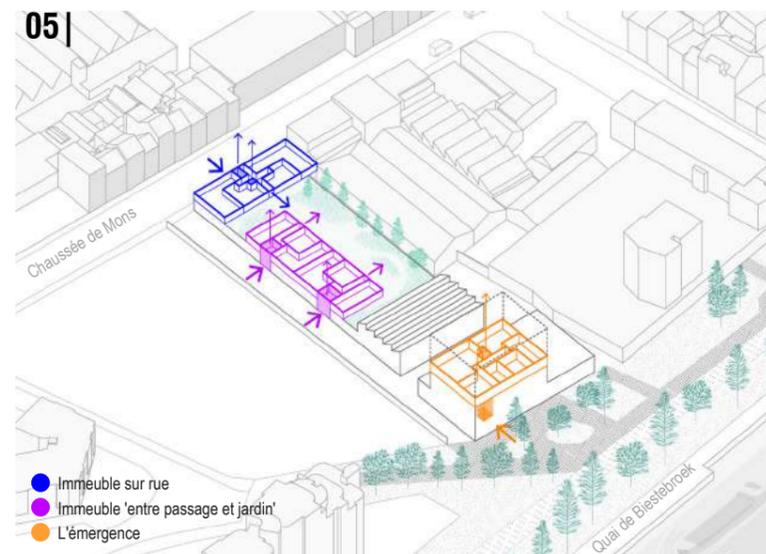
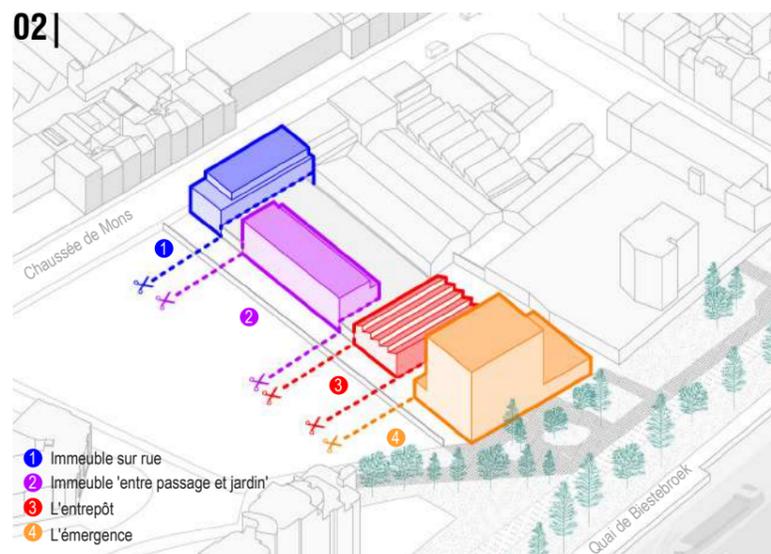


UN PARKING MUTUALISÉ

Un parking mutualisé, avec un **fonctionnement indépendant de tout programme**, de 136 places (dont 7 PMR) est organisé sur un seul niveau en sous-sol en-dessous des bâtiments construits hors-sol, **maximisant ainsi la surface de pleine terre** du projet. Ce parking est partagé entre les programmes et est accessible par une **rampe unique** depuis la Chaussée de Mons, regroupée avec l'aire de livraison des espaces commerciaux. Des accès publics aux piétons depuis la rue et le passage garantissent l'indépendance du parking et créent des possibilités pour une **commercialisation en parking 'public'**. L'évacuation du parking est assurée **indépendamment des parties communes privées** évitant ainsi des problèmes de gestion et sécurité. Deux parkings vélos sécurisés s'organisent stratégiquement sur les "têtes" du développement. Ils sont accessibles depuis la Chaussée ou le canal, indépendamment des programmes et du parking. Chaque logement profite d'un **accès direct vers le niveau des locaux vélos et du parking des voitures**.

4 VOLUMES JUXTAPOSÉS / UNE FIGURE URBAINE

Dans cette armature d'espaces ouverts s'intègre 4 volumes le long du passage. Cette **articulation claire en 4 volumes** permet de **décomposer la densité et de retrouver une échelle adaptée au contexte proche**. Les trois volumes à proximité de la chaussée sont reliés par un socle commun. Chaque volume est caractérisé par **son propre gabarit** et permet notamment aux habitants des logements de s'identifier avec un immeuble particulier. Les volumes se distinguent par le cadre de vie qu'ils offrent et s'adaptent selon leur contexte: l'immeuble à la chaussée (1) s'adresse à la rue et retrouve l'alignement et le gabarit des immeubles avoisinants; l'immeuble linéaire le long du passage (2) se distingue par sa double orientation entre passage et jardin; l'entrepôt (3) offre une hauteur supplémentaire au rez-de-chaussée qui génère une flexibilité à l'occupant avec la possibilité d'y installer une mezzanine; finalement une émergence (4) se présente comme signal le long du canal en dialogue avec les projets du Lidl à côté et de Citydox en face. Ainsi nous retrouvons la **richesse morphologique propre au contexte** dans une seule figure urbaine.

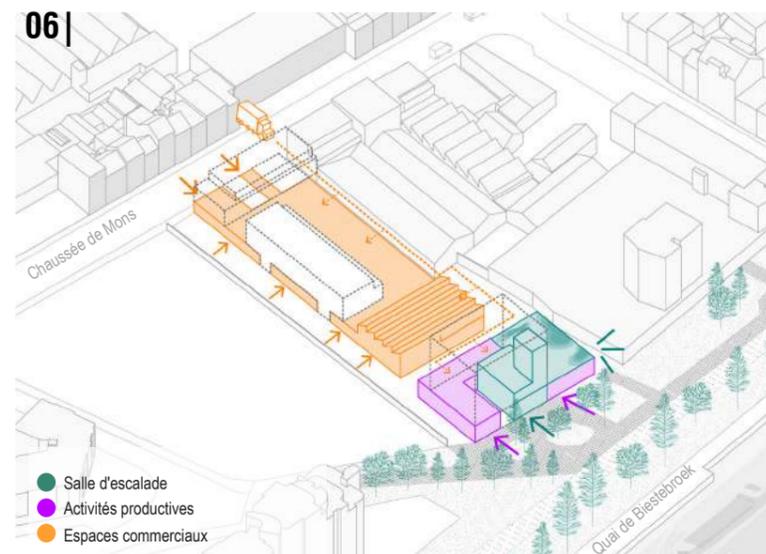
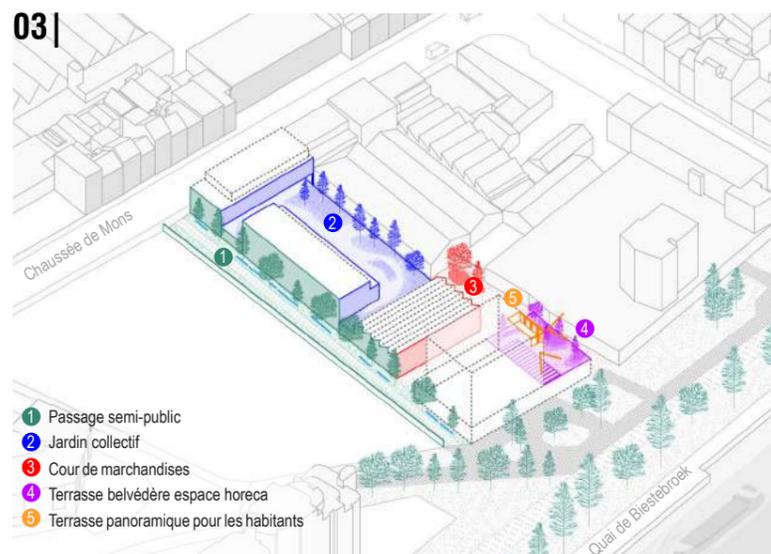


DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

Les noyaux de circulation des immeubles autour du jardin collectif sont positionnés stratégiquement en façade afin de **minimiser leur impact sur les locaux commerciaux** au rez-de-chaussée et d'offrir un éclairage naturel aux parties communes. Une baie vitrée et une terrasse d'attente au niveau des paliers communs **garantit l'accessibilité aux pompiers depuis le passage** aux logements orientés vers le jardin, conformément à la réglementation des bâtiments moyens-hauts. Tous les logements de ces deux immeubles profitent d'un **séjour avec vue sur le jardin collectif**. Aucun appartement n'est mono-orienté sur la Chaussée de Mons. La profondeur du plan est maîtrisée afin de maximiser les appartements traversants. Le plan de l'émergence s'organise autour d'un noyau central, rationalisant ainsi les parties communes et libérant les façades au profit des logements. Un **maximum d'appartements d'angle** profitent d'une double orientation au niveau du séjour ou d'une vue sans vis-à-vis sur le canal.

5 ESPACES DE RENCONTRES

Le projet intègre plusieurs espaces de rencontre où les usagers interagissent, physiquement ou visuellement, **sans créer des problématiques légales complexes en termes de gestion et de responsabilité**. Au-delà du passage de caractère semi-public (1), ouvert lors des horaires de fonctionnement des commerces, les habitants des deux immeubles côté Chaussée de Mons profitent d'un **jardin collectif** en toiture du rez-de-chaussée (2). Chaque logement de ces immeubles a accès par les parties communes à cet espace de convivialité. La mezzanine de l'entrepôt pourrait également profiter d'une terrasse privative avec vue sur ce jardin si souhaité. Les activités au rez-de-chaussée s'organisent autour de la **cour de marchandises** (3), qui connaît un caractère tout d'abord utilitaire, mais qui se présente également comme un espace de pause aux employés. L'espace horeca de la salle d'escalade profite d'une **toiture-terrasse généreuse en belvédère** sur le canal (4). Finalement, les habitants de l'émergence disposent d'une **terrasse panoramique** (5) avec vue sur la ville de Bruxelles.



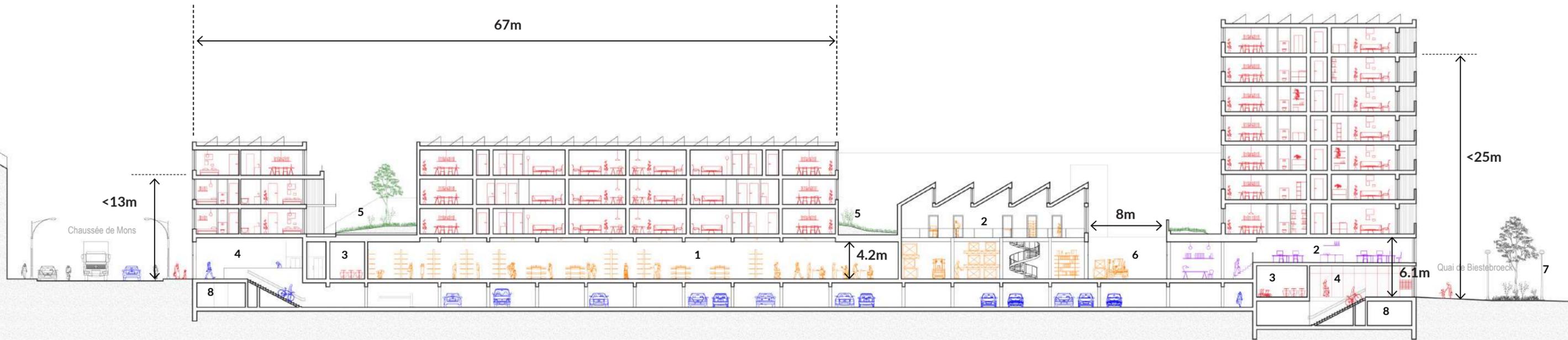
ESPACES COMMERCIAUX FLEXIBLES ET DIVISIBLES

Les surfaces dédiées aux commerces, aux activités productives et à la salle d'escalade sont intégrées judicieusement afin de garantir d'une part une **divisibilité commerciale importante** des entités, d'autre part une **réversibilité potentielle à long terme**. L'espace commercial principal, accessible depuis la Chaussée de Mons, profite d'une double entrée et visibilité depuis la rue, ce qui permet de l'organiser en deux entités longitudinales. Le passage offre un adressage clair **en cas de subdivision en plusieurs petites entités traversantes** où chaque entité dispose d'une porte d'entrée depuis le passage et un **accès logistique depuis la voie logistique**. La hauteur plus importante du volume 'entrepôt' et du socle de l'émergence offre à l'occupant plusieurs scénarios d'aménagement grâce à **l'installation éventuelle d'une mezzanine**. La salle d'escalade et les activités productives au rez-de-chaussée de l'émergence profitent d'un accès dédié et d'une visibilité depuis le canal.

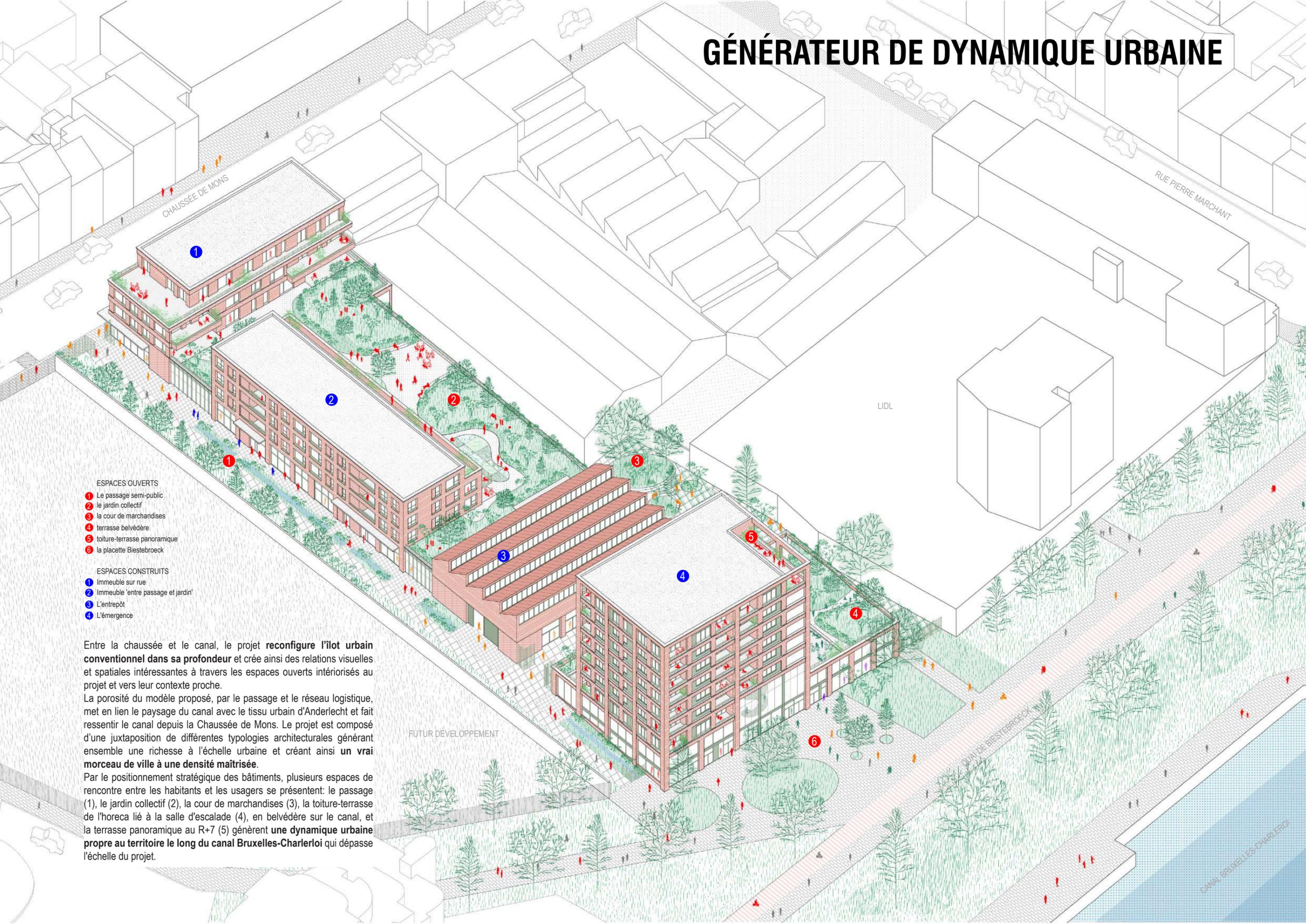
UNE ARTICULATION CONTEXTUELLE

- Salle d'escalade
 - Activités productives
 - Espaces commerciaux
 - Logements
 - Parking
- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| 1 surface commerciale | 5 jardin collectif |
| 2 mezzanine (potentielle) | 6 voie logistique |
| 3 local vélo cargo logements | 7 placette Biestebroeck |
| 4 accès parking (vélo) | 8 caves/ locaux techniques |

Grâce à la décomposition du projet en quatre volumes juxtaposés, nous obtenons **une forme urbaine articulée et équilibrée ainsi qu'un schéma programmatique simple et efficace**. Chaque programme fonctionne d'une façon indépendante tout en participant à la qualité urbaine de l'ensemble. L'écriture architecturale accompagne et souligne le schéma urbain.



GÉNÉRATEUR DE DYNAMIQUE URBAINE



ESPACES OUVERTS

- 1 Le passage semi-public
- 2 le jardin collectif
- 3 la cour de marchandises
- 4 terrasse belvédère
- 5 toiture-terrasse panoramique
- 6 la placette Biestebroeck

ESPACES CONSTRUITS

- 1 immeuble sur rue
- 2 immeuble 'entre passage et jardin'
- 3 L'entrepôt
- 4 L'émergence

Entre la chaussée et le canal, le projet **reconfigure l'îlot urbain conventionnel dans sa profondeur** et crée ainsi des relations visuelles et spatiales intéressantes à travers les espaces ouverts intériorisés au projet et vers leur contexte proche.

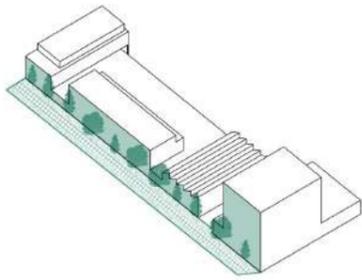
La porosité du modèle proposé, par le passage et le réseau logistique, met en lien le paysage du canal avec le tissu urbain d'Anderlecht et fait ressentir le canal depuis la Chaussée de Mons. Le projet est composé d'une juxtaposition de différentes typologies architecturales générant ensemble une richesse à l'échelle urbaine et créant ainsi **un vrai morceau de ville à une densité maîtrisée**.

Par le positionnement stratégique des bâtiments, plusieurs espaces de rencontre entre les habitants et les usagers se présentent: le passage (1), le jardin collectif (2), la cour de marchandises (3), la toiture-terrasse de l'horeca lié à la salle d'escalade (4), en belvédère sur le canal, et la terrasse panoramique au R+7 (5) génèrent **une dynamique urbaine propre au territoire le long du canal Bruxelles-Charleroi** qui dépasse l'échelle du projet.

DES ESPACES DE RENCONTRES

01 |

● LE PASSAGE SEMI-PUBLIC



Le passage se présente comme un parcours semi-public, ouvert lors des horaires de fonctionnement des commerces pour les piétons et cyclistes, depuis l'arrêt de bus au niveau de la Chaussée de Mons vers le canal. Il offre un **adressage clair aux entités commerciales** au rez-de-chaussée (notamment en cas de subdivisions en entités traversantes) et à l'immeuble de logements le long du passage. Il crée également un **raccourci** depuis la Chaussée de Mons **vers la salle d'escalade, les activités (commerciales ou productives) et les logements de l'émergence** côté canal. Une entrée piétonne indépendante vers le parking se situe également le long du passage. Les habitants des logements, les employés et les visiteurs des activités commerciales ou productives **se croisent ainsi au quotidien** le long de cet espace paysager partagé.

Grâce à une bande enherbée carrossable le long de la limite de propriété, il garantit également **l'accessibilité du SIAMU aux différents bâtiments**. Sa situation de pleine terre ainsi que la noue, avec des plantations adaptées, garantissent sa qualité paysagère et offre un cadre de vie de qualité. Cet aménagement participe également à une gestion de l'eau durable en favorisant une temporisation et une infiltration des eaux pluviales sur site. Sa surface de pleine terre représente 1.050 m², soit 16% du site (donc au delà des 10% demandé par le PRAS), à laquelle s'ajoute la cour de marchandises, également en pleine terre.

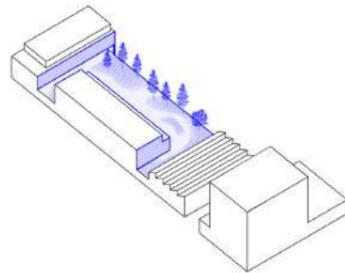


LE PASSAGE OFFRE UN ADRESSAGE CLAIR, UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET UNE POROSITÉ VERS LE CANAL



02 |

● LE JARDIN COLLECTIF



Les deux immeubles de logements côté Chaussée de Mons ainsi que la mezzanine du volume "entrepôt" entourent le jardin collectif, qui se situe en toiture du socle commercial. **Chaque logement** qui entoure le jardin **profite d'un séjour avec vue sur cet oasis paysager** en coeur d'îlot et d'un **accès vers ce jardin depuis les parties communes** de chaque cage. Les logements situés au R+1 profitent d'une terrasse généreuse de plain pied avec le jardin et disposent d'un accès privatif vers cet espace partagé. Une terrasse privée avec vue sur le jardin peut également être aménagée en profit des employés qui occupent la mezzanine de l'entrepôt.

Afin d'éviter des problèmes d'intimité, le dessin du jardin et des chemins proposé se fait en adéquation avec les intérieurs qu'ils l'entourent. Une **topographie souple crée une mise à distance paysagère** entre les espaces de jardin collectifs et les terrasses privées. Au centre du jardin **une terrasse partagée** est aménagée et dans le dessin des buttes un **potager commun** s'organise. La variation de la topographie permet de différencier les épaisseurs de substrats et ainsi que les plantations qui s'y installent. Le résultat est une variété de strates végétales, créant ainsi un jardin **riche en biodiversité** et un cadre de vie de qualité aux logements qui l'entourent.

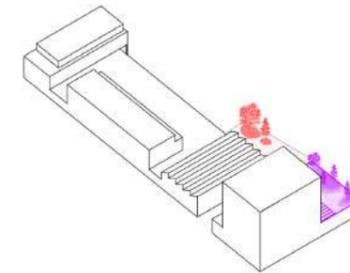


LE JARDIN COLLECTIF COMME OASIS URBAIN ET ESPACE DE RENCONTRE PARTAGÉ ENTRE LES HABITANTS



03 |

● LA COUR DE MARCHANDISES
● LA TERRASSE EN BELVÈDÈRE



Le **réseau logistique**, qui permet de distribuer les marchandises depuis l'aire de livraison mutualisée vers les différents espaces commerciaux au rez-de-chaussée, est **accessible depuis le canal, le passage et la chaussée**. Au croisement des trois accès un patio s'organise entre les bâtiments, la cour de marchandises. Grâce à sa position de pleine terre, quelques arbres peuvent être plantés et le sol aménagé en pavés avec joints ouverts, favorisant ainsi une infiltration d'eau sur place. Au-delà de son caractère utilitaire, facilitant les manoeuvres et l'entreposage temporaire des marchandises **par les chariots-élévateurs ou transpalettes électriques**, la cour se présente comme une **aire de respiration paysager en coeur d'îlot, un espace de pause et de rencontre entre les employés** des différents espaces commerciaux et d'activités productives qu'ils l'entourent. Sur le socle de l'émergence au niveau du canal, une **toiture terrasse généreuse** est aménagée **en profit de l'espace horeca lié à la salle d'escalade**. Par sa position en belvédère, cette terrasse offre des vues sur et connaît une visibilité depuis le canal et le quartier Citydox sur la rive opposée, participant ainsi à la **dynamique urbaine** qui se développe le long du quai de Biestebroek.



LA COUR DE MARCHANDISES OFFRE UN ESPACE DE PAUSE AUX EMPLOYÉS. LA TERRASSE DE L'ESPACE HORECA PROFITE DES VUES EN BELVÈDÈRE SUR LE CANAL.



UNE COHABITATION INTELLIGENTE

REGROUPEMENT DE FLUX MOTORISÉS

Côté Chaussée de Mons, en limite de la parcelle, les deux accès pour les véhicules motorisés se regroupent afin de générer le moindre impact sur l'espace public. Une **aire de livraison mutualisée (1)** est aménagée, ainsi les camions peuvent se garer sur la parcelle le temps de décharger la cargaison. Depuis cette zone de décharge (2), les marchandises seront distribuées aux différents espaces commerciaux et activités productives **par des chariots-élévateurs ou transpalettes électriques via la voie logistique**. Un deuxième accès aux véhicules donne sur la rampe du parking (12) en sous-sol.

ADRESSAGE ET ACCÈS

Depuis la Chaussée de Mons:

Les accès aux logements et au parking pour les piétons/cyclistes sont regroupés dans un bloc de circulation central, ce qui permet de distinguer **deux entrées indépendantes (3) pour les unités commerciales au rez-de-chaussée**. A côté du hall d'entrée des logements, une entrée, **indépendant de tout programme et accessible depuis l'espace public**, donne accès à deux ascenseurs et un **escalier vélo à faible pente**, qui assurent une **connexion directe entre l'espace public et le parking (vélo) au sous-sol (13)**. Depuis cette entrée, un accès direct vers les espaces commerciaux peut être organisé, prévoyant ainsi une accessibilité directe depuis le parking vers l'espace commercial.

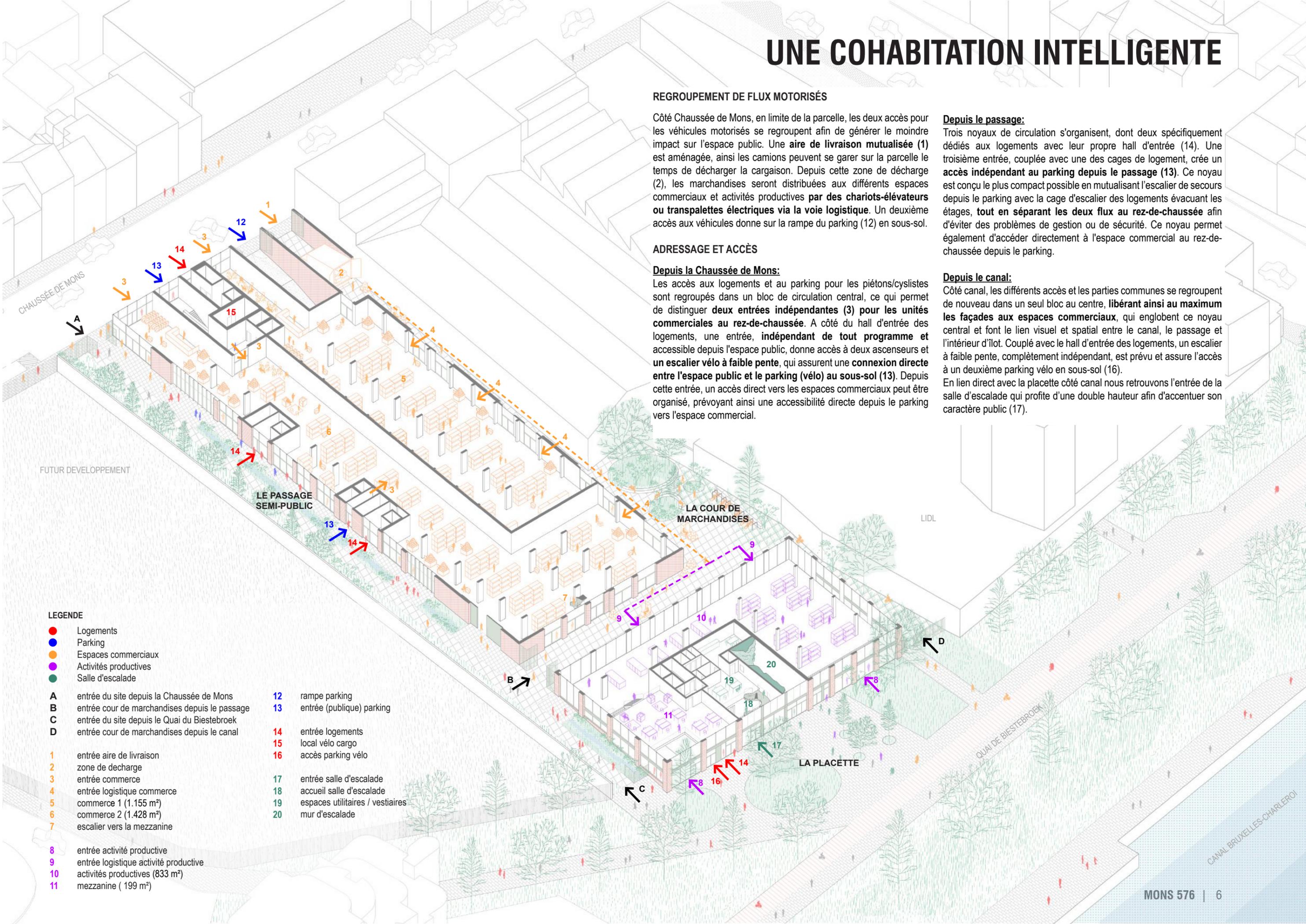
Depuis le passage:

Trois noyaux de circulation s'organisent, dont deux spécifiquement dédiés aux logements avec leur propre hall d'entrée (14). Une troisième entrée, couplée avec une des cages de logement, crée un **accès indépendant au parking depuis le passage (13)**. Ce noyau est conçu le plus compact possible en mutualisant l'escalier de secours depuis le parking avec la cage d'escalier des logements évacuant les étages, **tout en séparant les deux flux au rez-de-chaussée** afin d'éviter des problèmes de gestion ou de sécurité. Ce noyau permet également d'accéder directement à l'espace commercial au rez-de-chaussée depuis le parking.

Depuis le canal:

Côté canal, les différents accès et les parties communes se regroupent de nouveau dans un seul bloc au centre, **libérant ainsi au maximum les façades aux espaces commerciaux**, qui englobent ce noyau central et font le lien visuel et spatial entre le canal, le passage et l'intérieur d'îlot. Couplé avec le hall d'entrée des logements, un escalier à faible pente, complètement indépendant, est prévu et assure l'accès à un deuxième parking vélo en sous-sol (16).

En lien direct avec la placette côté canal nous retrouvons l'entrée de la salle d'escalade qui profite d'une double hauteur afin d'accentuer son caractère public (17).



LEGENDE

- Logements
- Parking
- Espaces commerciaux
- Activités productives
- Salle d'escalade

- A** entrée du site depuis la Chaussée de Mons
- B** entrée cour de marchandises depuis le passage
- C** entrée du site depuis le Quai du Biestebroek
- D** entrée cour de marchandises depuis le canal

- 1** entrée aire de livraison
- 2** zone de décharge
- 3** entrée commerce
- 4** entrée logistique commerce
- 5** commerce 1 (1.155 m²)
- 6** commerce 2 (1.428 m²)
- 7** escalier vers la mezzanine

- 8** entrée activité productive
- 9** entrée logistique activité productive
- 10** activités productives (833 m²)
- 11** mezzanine (199 m²)

- 12** rampe parking
- 13** entrée (publique) parking

- 14** entrée logements
- 15** local vélo cargo
- 16** accès parking vélo

- 17** entrée salle d'escalade
- 18** accueil salle d'escalade
- 19** espaces utilitaires / vestiaires
- 20** mur d'escalade

UN PARKING MUTUALISÉ ET INDÉPENDANT

Un parking mutualisé

Le parking est conçu comme un parking accessible au public et mutualisé entre les logements, les commerces, la salle d'escalade, ainsi que les habitants du quartier si souhaité. L'entrée du parking se fait côté Chaussée de Mons par une double rampe et est sécurisée par une barrière en sous-sol. Le parking prévoit 136 places dont 7 PMR. Son indépendance en termes d'accès et de fonctionnement permet une commercialisation en parking "public" avec un droit de stationnement réservé aux habitants.

Une évacuation indépendante des parties communes privatives

Depuis le parking, nous distinguons les escaliers accessibles au public qui garantissent l'évacuation de secours et les accès privatifs aux parties communes des programmes aux étages, qui sont sécurisés par badge. L'escalier vélo côté Chaussée de Mons (sortie 1), l'accès public côté passage (sortie 2) et un escalier de secours côté canal (sortie 3) assurent l'évacuation de secours du parking sans interférence avec les parties privatives sécurisées des logements.

Des accès privatifs aux logements et à la salle d'escalade

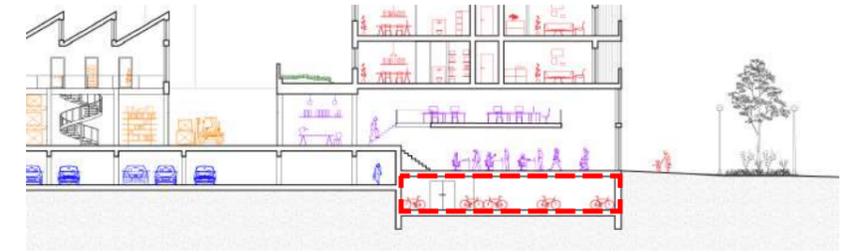
Les logements profitent d'un accès direct, privatif et sécurisé depuis le parking vers les étages. Les caves privatives ainsi que les locaux techniques se regroupent aux extrémités du parking. Chaque cage de logement est associée à un local déchets dédié.

Côté canal, la salle d'escalade profite d'un ascenseur privatif depuis le parking. Adjacent, une zone de livraisons ainsi qu'un local de stockage sont organisés, comme le programme n'est pas en lien direct avec la chaussée, ni avec la voie logistique. L'ascenseur donne accès direct à l'entrée de la salle d'escalade au rez-de-chaussée, aux espaces utilitaires en mezzanine et à l'espace horeca situé au R+1. Au-delà des ascenseurs dédiés soit aux logements, soit à la salle d'escalade, la cage d'escalier privative côté canal est est partagée entre les logements de l'émergence et la salle d'escalade. Un sas commun avec des portes sécurisées par badge permet de distinguer les utilisateurs au rez-de-chaussée.

Des locaux vélos partagés entre les programmes

Deux locaux vélos sont stratégiquement organisés sur les extrémités du parking. Ils sont accessibles indépendamment des parties communes des logements. Le local côté chaussée est accessible par l'entrée publique du parking, soit par ascenseur, soit avec une escalier de faible pente (prévu de goulottes à vélos bi-directionnelles, suivant les recommandations de Bruxelles Environnement), et est partagé entre les logements des deux immeubles à proximité de la rue et les employés des activités commerciales et productives. Le caractère 'public' de cet accès vélos anticipe des opportunités de réversibilité du parking en parking vélos plus important à terme.

Le deuxième local vélo est accessible depuis le canal et est réservé aux logements de l'émergence et la salle d'escalade. La capacité au sous-sol est complétée par des vélos cargos au rez-de-chaussée, couplés avec les halls d'entrée, accueillant 5% de la capacité requise. Des emplacements supplémentaires en faveur des activités sont également organisés dans la cour de marchandises.

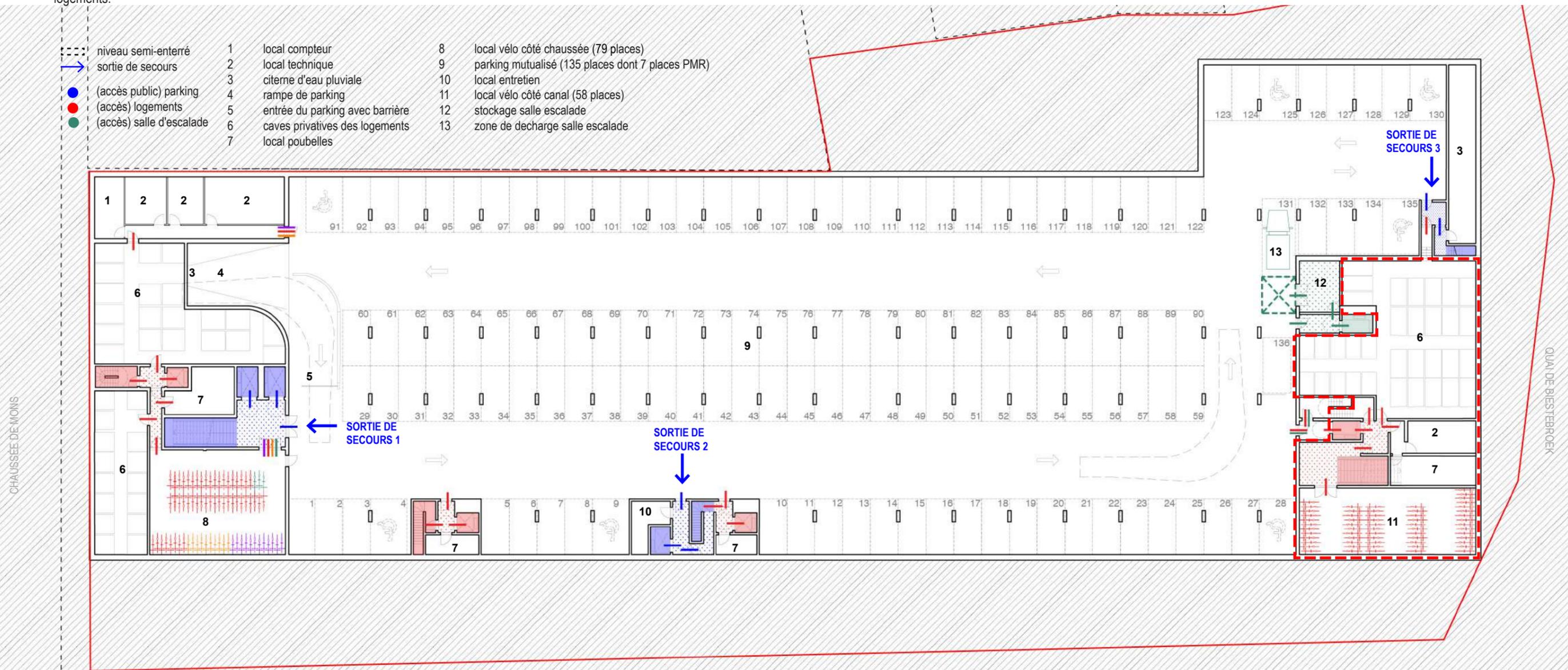


UNE COUPE EN DEMI-NIVEAUX CÔTÉ CANAL

Un 'split-level' garanti des rez-de-chaussée de plain-pied avec l'espace public

Comme il y a une différence topographique sur la parcelle de 1m80 entre le canal et la Chaussée de Mons, le sous-sol s'organise en deux demi-niveaux afin de pouvoir garantir à la fois un sous-sol le plus rationnel possible ainsi que des accès de plain pied depuis l'espace public. Ceci permet également d'offrir des espaces de double hauteur aux activités productives côté canal avec la possibilité d'y installer une mezzanine. Les parties privatives des logements en dessous de l'émergence se trouvent un demi-niveau plus bas que le parking. Des paliers intermédiaires au niveau des cages d'escaliers et des ascenseurs avec double orientation font le lien entre les deux niveaux.

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|--|
| --- niveau semi-enterré | 1 local compteur | 8 local vélo côté chaussée (79 places) |
| → sortie de secours | 2 local technique | 9 parking mutualisé (135 places dont 7 places PMR) |
| ● (accès public) parking | 3 citerne d'eau pluviale | 10 local entretien |
| ● (accès) logements | 4 rampe de parking | 11 local vélo côté canal (58 places) |
| ● (accès) salle d'escalade | 5 entrée du parking avec barrière | 12 stockage salle escalade |
| | 6 caves privatives des logements | 13 zone de decharge salle escalade |
| | 7 local poubelles | |

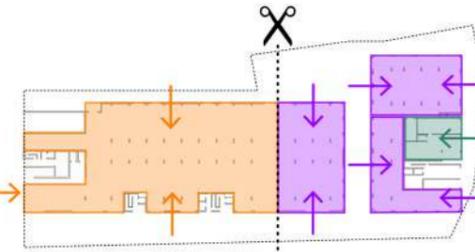


DES ESPACES COMMERCIAUX FLEXIBLES ET DIVISIBLES

Le plan du rez-de-chaussée répond aux surfaces commerciales de plain pied minimum demandées, soit 2500m² d'un seul tenant, avec accès et visibilité depuis la Chaussée de Mons, divisibles en deux entités séparées de 1.155 et 1.428m². Les espaces pour les activités commerciales ou productives sont conçus afin qu'ils pourraient être **subdivisés selon les besoins de l'exploitant**. Les différents schémas ci-joints illustrent la divisibilité potentielle tout en garantissant un adressage et une **visibilité depuis le canal, la chaussée ou le passage** ainsi qu'un accès depuis la voie logistique, organisant les flux de marchandises.

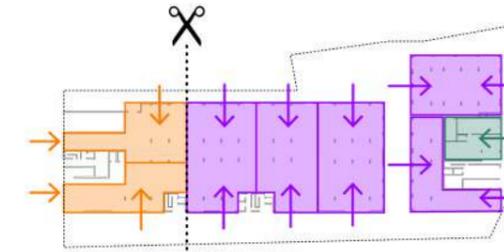
Au centre du plan, en arrière-plan des espaces commerciaux situés côté Chaussée de Mons, une hauteur libre plus importante est proposée. Cette hauteur offre à l'occupant la **possibilité d'y installer une mezzanine** pour les locaux 'de service' pour les employés, comme les bureaux et les espaces du personnel. Elle permet également d'articuler cette partie de la forme urbaine comme une entité singulière ce qui permet de retrouver une articulation équilibrée et claire du gabarit global. Comme expliqué sur la page précédente, la double hauteur du rez-de-chaussée permet également d'installer une mezzanine pour les espaces productives côté canal.

SCENARIOS DE DIVISIBILITÉS DU REZ-DE-CHAUSSÉE

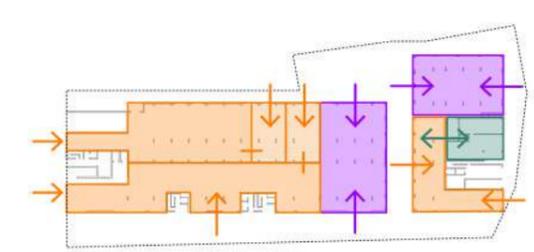


SCENARIO 1 : SPLIT-SCENARIO

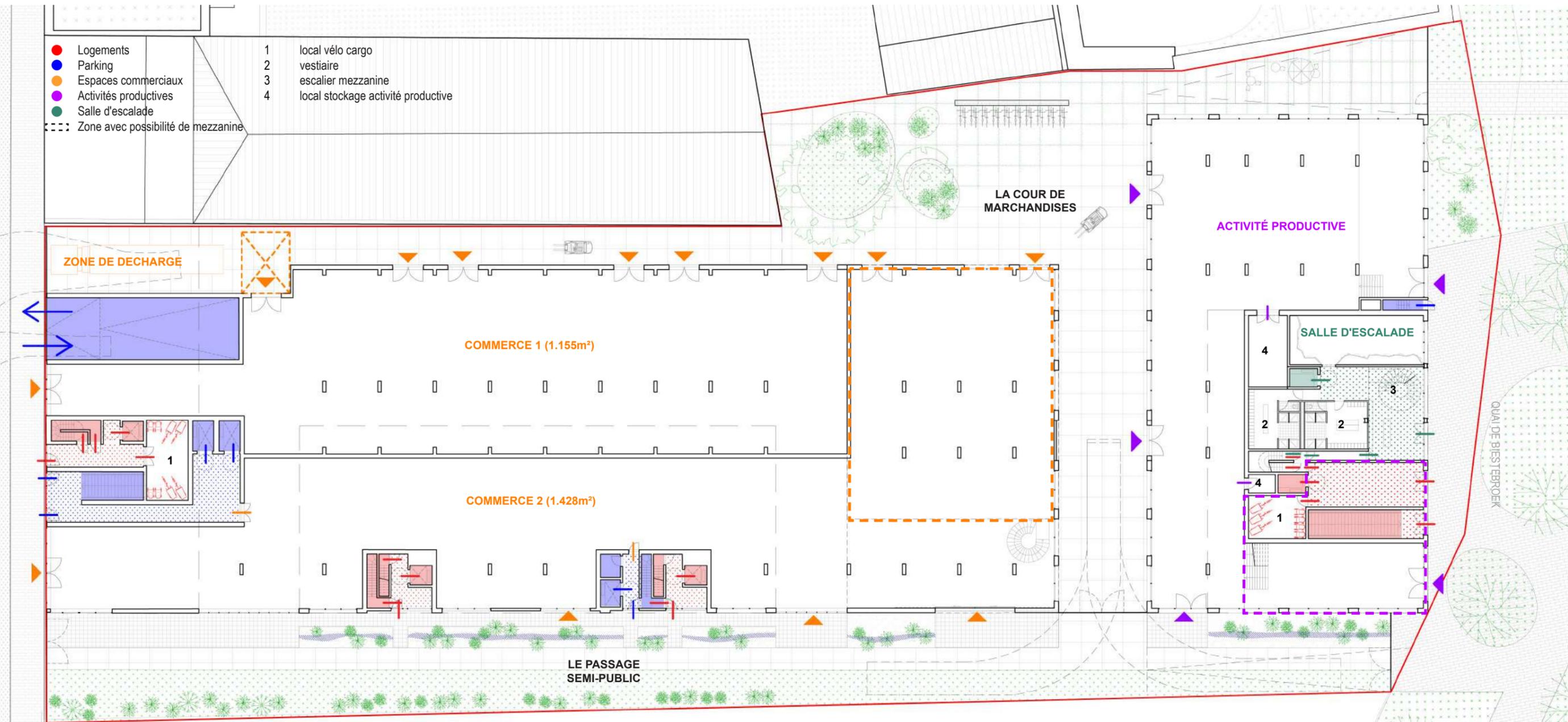
- Espaces commerciaux
- Activités productives
- Salle d'escalade



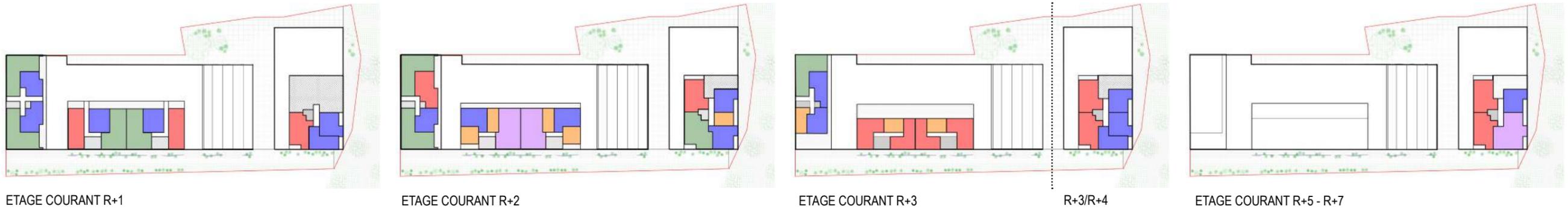
SCENARIO 2 : SUBDIVISION EN PETITES ENTITÉS



SCENARIO 3 : COMMERCE COUPLÉ À LA SALLE D'ESCALADE



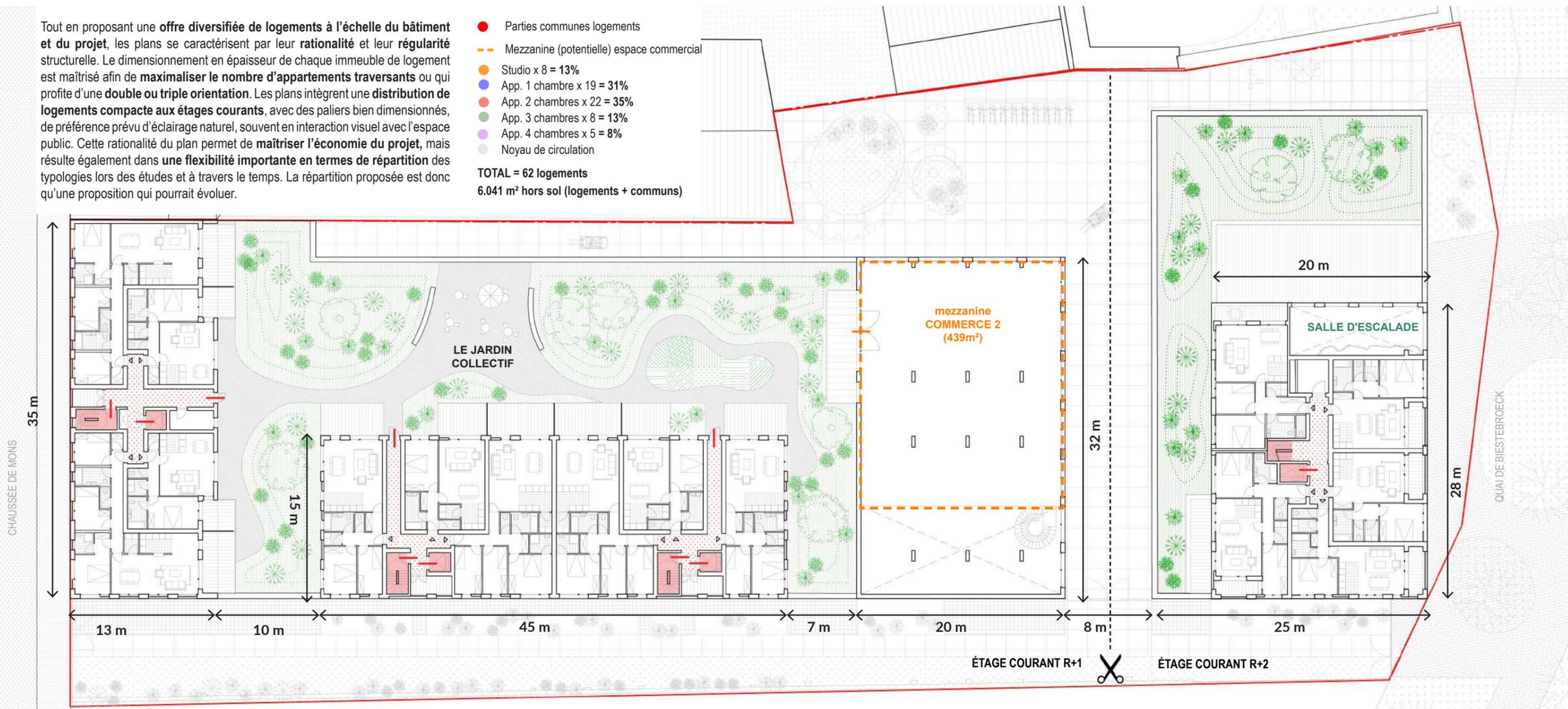
62 LOGEMENTS / 169 HABITANTS / 169 MODES DE VIES



Tout en proposant une **offre diversifiée de logements à l'échelle du bâtiment et du projet**, les plans se caractérisent par leur **rationalité** et leur **régularité** structurelle. Le dimensionnement en épaisseur de chaque immeuble de logement est maîtrisé afin de **maximiser le nombre d'appartements traversants** ou qui profite d'une **double ou triple orientation**. Les plans intègrent une **distribution de logements compacte aux étages courants**, avec des paliers bien dimensionnés, de préférence prévu d'éclairage naturel, souvent en interaction visual avec l'espace public. Cette rationalité du plan permet de **maîtriser l'économie du projet**, mais résulte également dans une **flexibilité importante en termes de répartition** des typologies lors des études et à travers le temps. La répartition proposée est donc qu'une proposition qui pourrait évoluer.

- Parties communes logements
- Mezzanine (potentielle) espace commercial
- Studio x 8 = 13%
- App. 1 chambre x 19 = 31%
- App. 2 chambres x 22 = 35%
- App. 3 chambres x 8 = 13%
- App. 4 chambres x 5 = 8%
- Noyau de circulation

TOTAL = 62 logements
6.041 m² hors sol (logements + communs)



HABITER AUTOUR DU JARDIN COLLECTIF



ÉTAGE COURANT (R+2)

- Studio
- App. 1 chambre
- App. 2 chambres
- App. 3 chambres
- App. 4 chambres

Les noyaux de circulation des immeubles autour du jardin collectif sont positionnés stratégiquement en façade afin de **minimiser leur impact sur les locaux commerciaux** au rez-de-chaussée et d'**offrir un éclairage naturel** aux parties communes. Une baie vitrée ainsi qu'une **terrasse d'attente au niveau des paliers communs** garantissent l'accessibilité pompiers aux logements orientés vers le jardin, conformément à la réglementation des bâtiments moyens-hauts, depuis la chaussée ou le passage. Chaque logement situés dans ces deux immeubles profite d'un **séjour et d'un espace extérieur avec vue sur le jardin collectif**.

L'immeuble de logement le long de la chaussée complète le gabarit à rue. Quatre appartements s'organisent par étage, dont deux traversants, avec des séjours côté jardin. Chaque logement profite ainsi d'un séjour et un espace extérieur avec une orientation Sud. Aucun appartement est ainsi mono-orienté Nord vers la Chaussée de Mons.

En alignement avec le passage, un deuxième volume de logements regroupe deux cages de circulation. Au niveau du plan type, le palier compact donne accès à trois logements dont deux traversants, orientés Est-Ouest. Les appartements aux extrémités de l'immeuble se distinguent par leur triple orientation. Chaque logement **dispose d'une loggia de toute largeur du séjour** avec vue sur le jardin. Trois variantes du plan types sont développées. Ces options du même plan illustrent ainsi une **flexibilité en termes de répartition typologique** avec 3 ou 4 appartements de différentes typologies par plateau. Conforme au prescriptions du PPAS, l'étage de toiture s'organise à 85% de l'emprise du niveau inférieur et profite ainsi de toiture-terrasses généreuses.

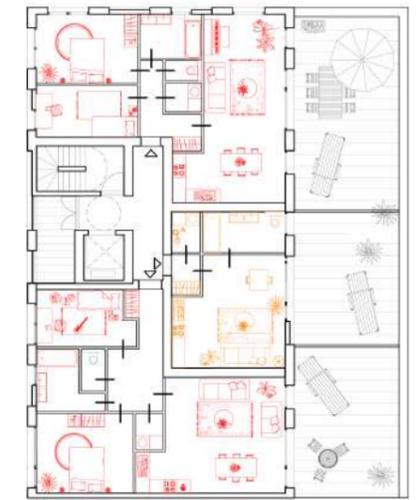
Grâce à cette flexibilité, la répartition ainsi que les étages des typologies des logements peuvent évoluer lors de l'avant-projet. Ceci permet à la maîtrise d'ouvrage d'établir une répartition **adaptée à la demande commerciale et aux attentes des instances publiques** sans dénaturer le projet développé.



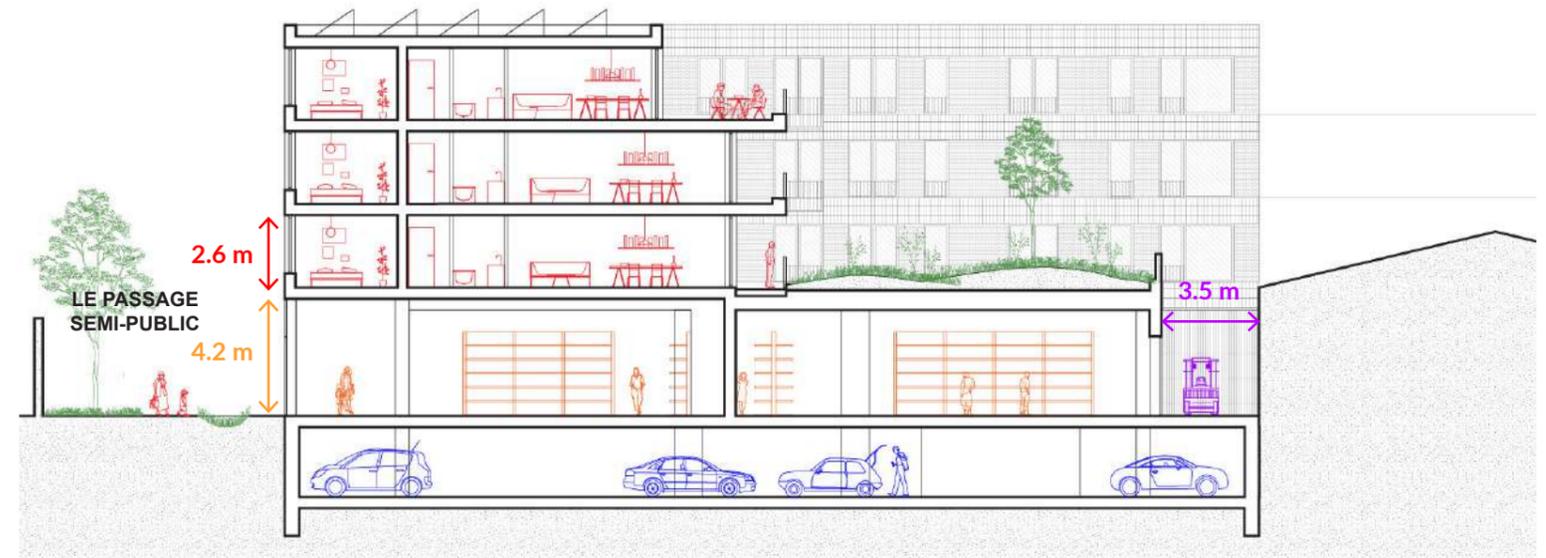
VARIANTE 1



VARIANTE 2



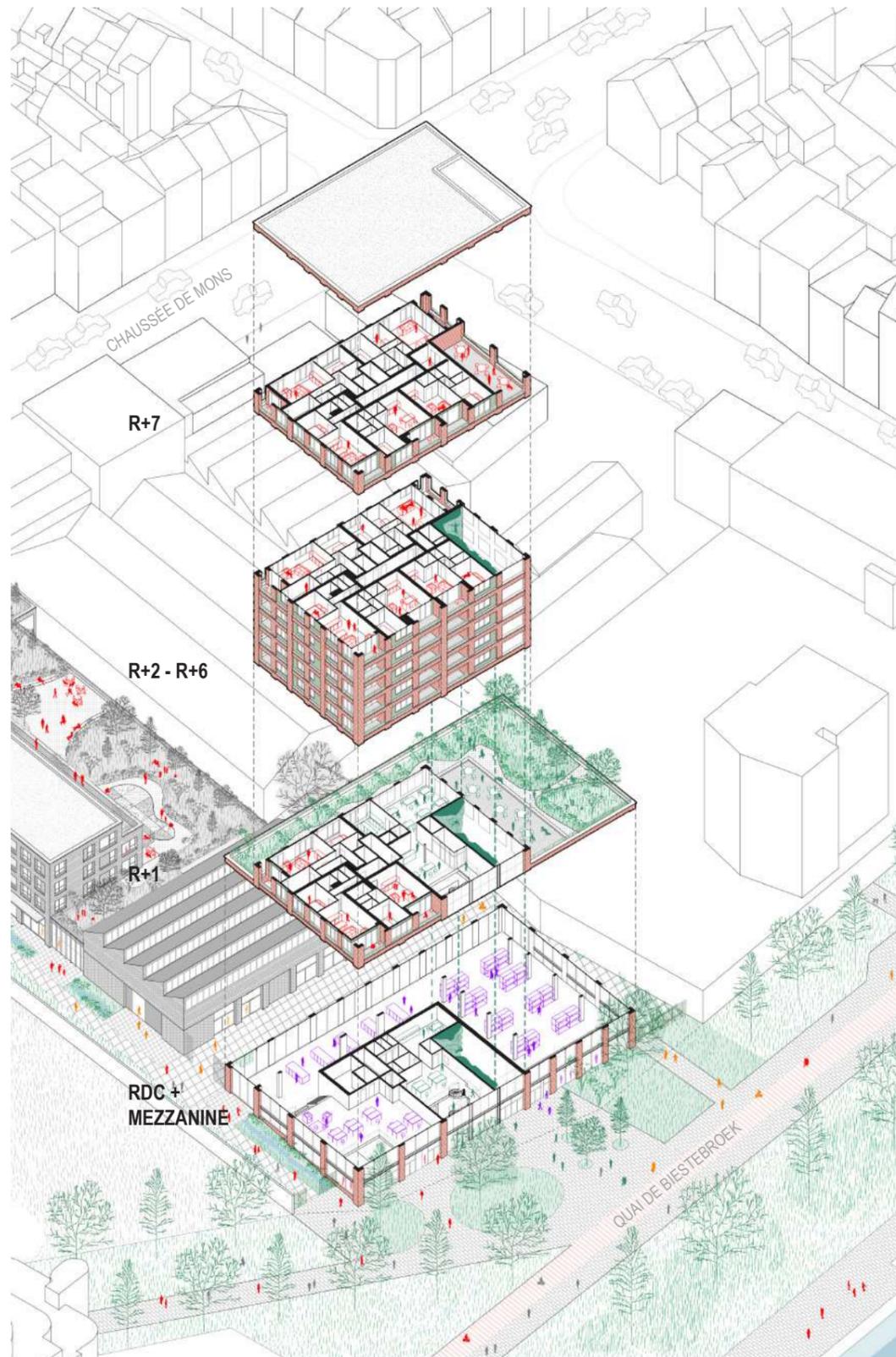
VARIANTE 3



COUPE TRANSVERSALE AA'

- Logements
- Espaces commerciaux
- Parking
- Activités productives

UNE MISE EN SCÈNE DE LA PROGRAMMATION MIXTE



Imbrication intelligente de la salle d'escalade dans le gabarit des logements

La salle d'escalade se présente comme une opportunité de projet unique qui permet de dépasser les ambitions du programme immobilier même et de participer à la dynamique urbaine en cours le long du quai de Biestbroeck. Tout en contribuant à ces ambitions, nous privilégions une imbrication intelligente de la salle d'escalade, qui s'intègre dans le plan et le gabarit de l'immeuble de logements. Cette imbrication garantit tout d'abord une **réversibilité du volume dédié à long terme**. Cette flexibilité du plan est illustrée sur la page suivante. Ensuite, la proposition s'appuie sur la nature verticale de la tour d'escalade pour **développer un programme de caractère public qui anime le bâtiment sur plusieurs niveaux**. Ainsi nous mettons en scène la programmation mixte depuis le canal, tout en développant un plan intelligent en termes de réversibilité.

Un équipement public qui se développe sur plusieurs niveaux

L'entrée de la salle d'escalade se positionne au centre de la plinthe de l'immeuble de logements côté canal. **Son caractère public et sa visibilité sont accentués par sa double hauteur**. Joint à l'entrée, nous retrouvons les vestiaires hommes et femmes et l'accès à la salle d'escalade. **La salle même se trouve stratégiquement à l'angle de l'émergence et profite ainsi d'une visibilité importante depuis l'espace public**. L'ascenseur dédié au programme d'escalade relie le niveau d'entrée, le parking en sous-sol et l'espace horeca au R+1. Grâce à la double hauteur du rez-de-chaussée, une mezzanine prévoit les espaces de nature utilitaire, comme les locaux techniques, les toilettes publiques, les espaces du personnel et le stockage de l'espace horeca.

Un escalier monumental hélicoïdal amène le visiteur depuis le hall d'entrée vers **l'espace horeca, qui dispose d'une terrasse généreuse en toiture de la plinthe, en belvédère du canal, avec des vues vers la salle d'escalade**.

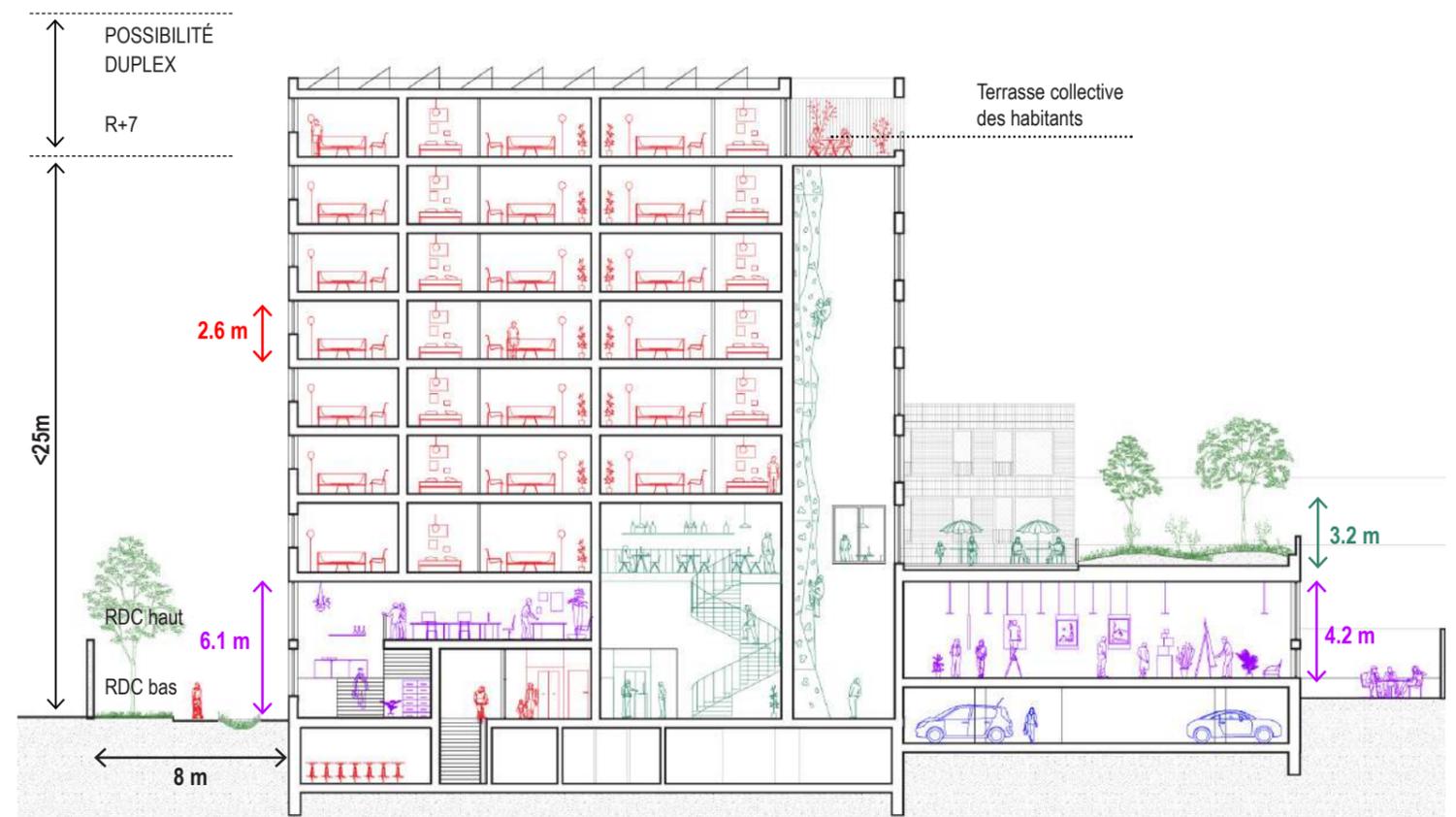
Au-dessus du volume de la salle d'escalade, **une terrasse collective à l'angle**, en faveur des habitants, profite de vues panoramiques sur le bassin de Biestbroeck et la ville de Bruxelles.

Une cohabitation rationnelle et intelligente

Un seul noyau central dessert l'ensemble des niveaux de logements. Chaque programme dispose de son propre ascenseur, mais a accès à l'escalier de secours commun qui relie l'ensemble des niveaux. Par un sas commun avec des portes sécurisées au rez-de-chaussée, l'évacuation des deux programmes est garantie, tout en gardant leur fonctionnement et leur gestion indépendante.

Un double rez-de-chaussée / Des logements duplex ?

Le rez-de-chaussée est conçu comme **un double niveau** et dispose d'un rez-de-chaussée bas, de plain-pied avec l'espace public côté canal, et un rez-de-chaussée haut, de plain-pied avec la voie logistique. Grâce à ce principe, nous obtenons **une double hauteur en façade côté canal**, qui renforce le caractère 'public' de la plinthe de l'émergence, et offre aux occupants la possibilité d'installer des mezzanines. Ce principe permet également de concevoir **le dernier niveau de logement au R+7 en logements duplex**, si souhaité par la maîtrise d'ouvrage, tout en restant conforme aux prescriptions du PPAS (R*+8) et conformément à la réglementation incendie bâtiments moyen-hauts (évitant ainsi de passer en bâtiment élevé).



- Logements
- Parking
- Espaces commerciaux
- Activités productives
- Salle d'escalade

UN PLAN RATIONNEL ET RÉVERSIBLE

Un plan de logement rationnel comme base solide

Le plan de l'émergence part d'un plan de logement rationnel et qualitatif, organisé autour d'un seul noyau de circulation, conforme à la réglementation d'un bâtiment moyen-haut, avec une distribution compacte au centre du plan. Grâce à son gabarit maîtrisé, l'étage courant intègre **un maximum d'appartements profitant d'une double orientation et des vues dégagées** grâce à leur position d'angle ou bien des appartements avec vue frontale vers le canal. Grâce à la rationalité du plan, **plusieurs variantes sont envisageables dans la même emprise du plan** et offrent une flexibilité importante lors de l'élaboration de l'avant-projet en termes de répartition typologique.

Tous les appartements sont conformes RRU, offrant des séjours avec un minimum de 28m², des chambres principales de 14m² et des chambres secondaires avec un minimum de 9m². Les espaces extérieurs sont bien dimensionnés et garantissent une profondeur exploitable de 1m60 (hors garde-corps).

Une réversibilité importante

Le volume de **la salle d'escalade** traverse les étages des logements et s'intègre à l'angle du plan **dans l'emprise d'un appartement type d'une chambre**. Cette imbrication permet de reconvertir le volume de la salle d'escalade en 7 appartements d'une chambre supplémentaires, si le programme ne sera finalement pas retenu ou si à long terme la salle d'escalade devient obsolète. Ces appartements en plus ne demandent pas de parties communes supplémentaires, mais seront accessibles depuis le noyau central déjà prévu, qui dessert les autres appartements.

Au-delà de la salle d'escalade, la symétrie du plan garantit également **une réversibilité du restaurant au R+1 en logements**, tout en restant dans le gabarit proposé, si la maîtrise d'ouvrage (ou l'exploitant) préfère finalement un espace horeca au rez-de-chaussée, joint à l'entrée de la salle d'escalade, avec terrasse au pied d'immeuble sur la placette. Ce choix permettra d'intégrer trois logements supplémentaires, au lieu du restaurant et la terrasse panoramique au R+7, en prévoyant un accès commun vers la toiture-terrasse au R+1 en profit des habitants. **Grâce à la rationalité du plan, ces changements ne mettront pas en cause les principes de base, ni la volumétrie, du projet.**

Les programmes comme des vases communicantes

Grâce aux principes de réversibilité expliqués ci-dessus, nous ne présentons à ce stade pas un projet figé, mais **un système flexible**. Les programmes de la salle d'escalade, des logements et des activités productives se présentent, à un certain degré, au niveau de l'émergence, comme des vases communicantes. Ainsi le projet offre une flexibilité à la maîtrise d'ouvrage de faire évoluer le projet au stade pre-permis, mais également à long terme, tout en respectant les principes de base du projet qui garantissent la qualité urbaine et architecturale de la proposition.

Le projet de base, comme présenté sur les pages précédentes, répond à la demande, comme décrit dans le cahier de charges de la consultation, en offrant une capacité de superficie de plancher hors-sol de 10.676m² en prévoyant 62 logements: 6.041m² hors-sol en logements, 4.055m² hors-sol en activités productives ou commerciales, 450m² hors-sol pour la salle d'escalade et 130m² pour l'accès indépendant au parking (vélo + voiture). Selon les choix faits par la maîtrise d'ouvrage lors de l'élaboration de l'avant-projet et en concertation avec les autorités publiques, la répartition entre programmes et le nombre de logements en fonction peut donc évoluer.

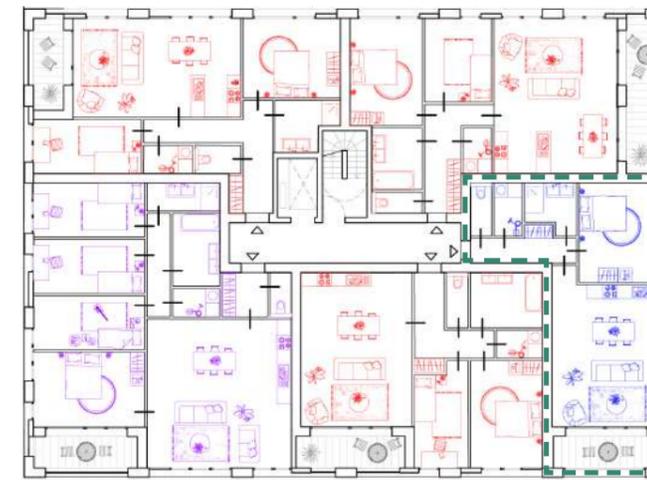
FLEXIBILITÉ DU PLAN



PLAN DE BASE - LOGEMENTS



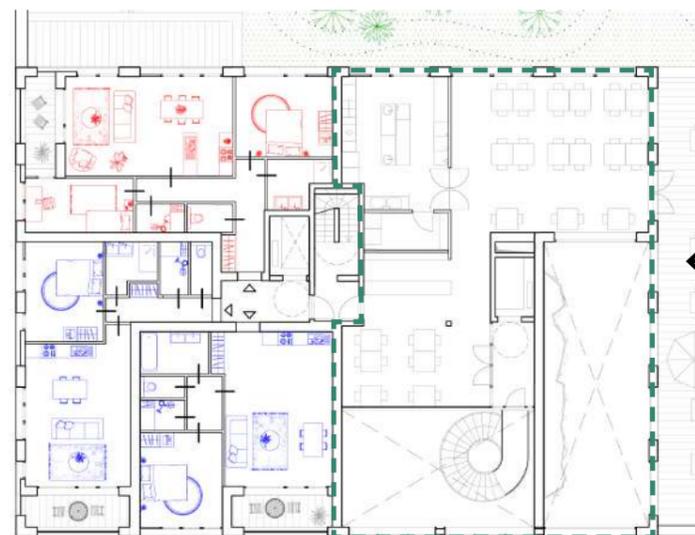
VARIANTE 1 - LOGEMENTS



VARIANTE 2 - LOGEMENTS



PLAN DE BASE AVEC SALLE D'ESCALADE



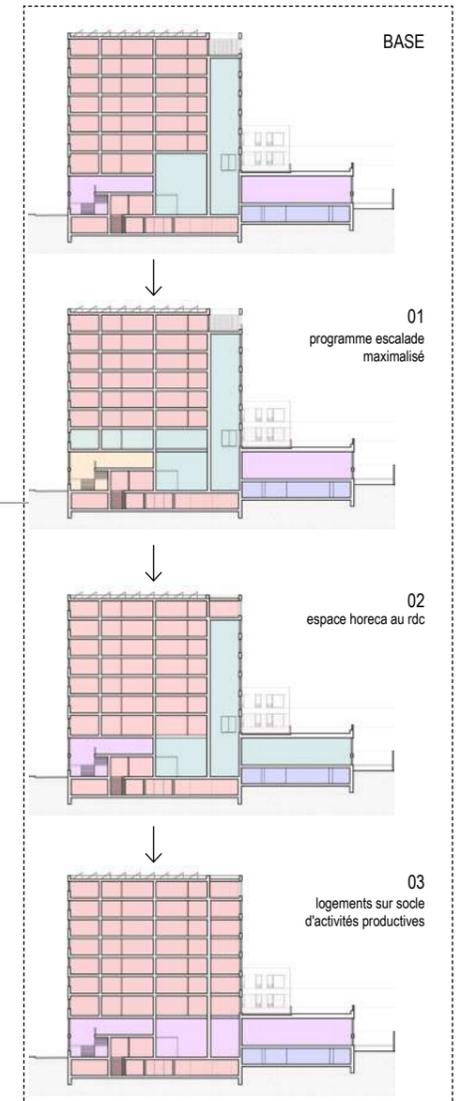
PLAN DE BASE AVEC SALLE D'ESCALADE + RESTAURANT



PLAN DE BASE AVEC TERRASSE COLLECTIVE DES HABITANTS

- Studio
- App. 1 chambre
- App. 2 chambres
- App. 3 chambres
- App. 4 chambres

SCENARIOS POSSIBLES



- Logements
- Activités productives
- Espaces commerciaux
- Salle d'escalade
- Parking

UNE PALETTE DE MATERIALITÉ CALME ET COHÉRENTE

- 1 menuiserie extérieure en aluminium teinte verte claire
- 2 parement en briques rouge, join blanc calepinage en pile vertical
- 3 auvent en béton, teinte gris clair
- 4 garde-corps en barreaux verticaux en aluminium teinte verte claire
- 5 parement en briques rouge, join blanc calepinage sauvage
- 6 acrotère en béton, teinte gris clair
- 7 parement en briques rouge, join blanc calepinage en pile horizontal
- 8 allège fixe en verre
- 9 linteau en béton teinte gris clair
- 10 panneaux plein aluminium teinte verte claire
- 11 seuil en béton teinte gris clair
- 12 seuil en aluminium teinte verte claire



Nous aspirons à un développement urbain avec des gabarits clairement articulés et équilibrés en dialogue avec les espaces ouverts environnants, amplifié par un langage architectural sobre et contextuel. A proximité, plusieurs maisons Bruxelloises et bâtiments industriels sont réalisés en brique en teintes chaleureuses, caractéristique au tissu urbain d'Anderlecht, plus particulièrement des îlots au nord de la Chaussée de Mons. C'est dans les tonalités de couleurs et dans une **matérialité unique** que nous retrouvons une cohérence entre les différents 4 bâtiments d'une part, et entre le projet et le contexte d'autre part. Une brique en teinte chaleureuse rouge-orange-marron est appliquée en **différents appareillages**, combinée avec des éléments en béton de teinte gris clair et de la menuiserie extérieure en aluminium teinte vert clair, ajoutant une touche de fraîcheur. Les zones entre les volumes principaux sont réalisés en mur rideaux aluminium qui s'insèrent discrètement afin d'accentuer la décomposition en 4 volumes.

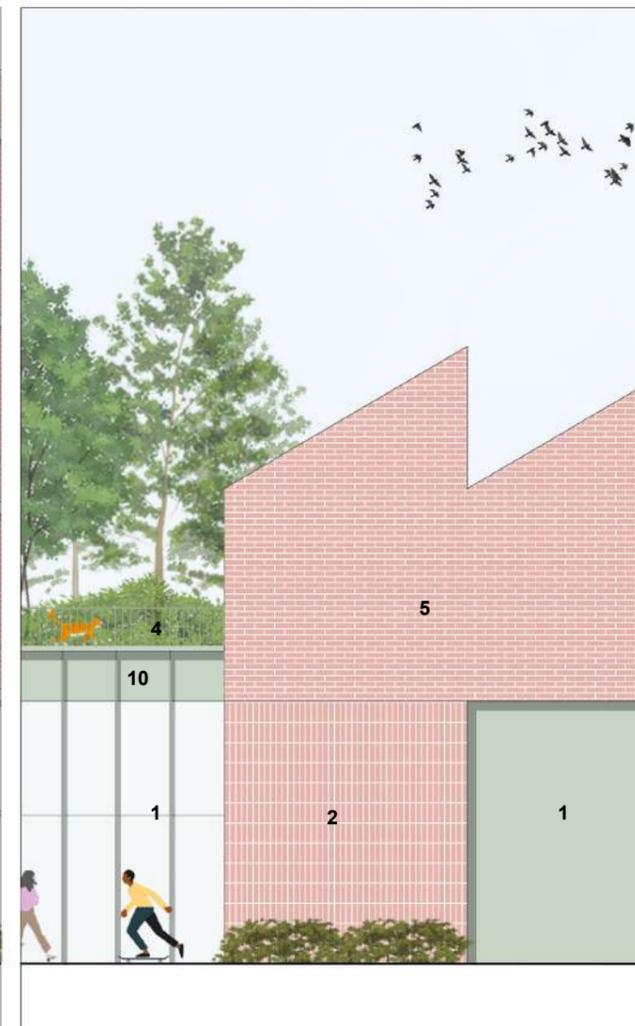
Chaque bâtiment aura cependant **une autre expression dans l'utilisation de ces matériaux lié à son programme, gabarit ou contexte**. Le bâtiment à rue est caractérisé par son horizontalité, ce qu'on met en avant par l'application des bandes horizontales. Au niveau de l'émergence, la trame primaire de façade ainsi que sa modularité accentue son expression 'verticale'. La façade des logements le long du passage se caractérise par sa régularité de trame et de baies vitrées accompagnées de linteaux en béton. Finalement l'entrepôt avec son gabarit industriel se distingue par sa façade en brique prévue d'une grande porte coulissante en aluminium vert clair. Cette palette de matérialités limitée ainsi que **les rythmes de façades réguliers**, mais adaptés selon les usages, permettent de maîtriser le budget de construction. L'écriture architecturale offre un décor calme pour la vie urbaine et une identité forte à l'échelle du projet et de son contexte.



01 | IMMEUBLE SUR RUE



02 | IMMEUBLE 'ENTRE PASSAGE ET JARDIN'



03 | L'ENTREPÔT



04 | L'ÉMERGENCE



Bard College Student Residence, Berlin



Smaq architekten, hannover



Shift architecture urbanism, Tilburg



Shift architecture urbanism, Tilburg



Newport Street Gallery, Londres



Novacity, Bruxelles

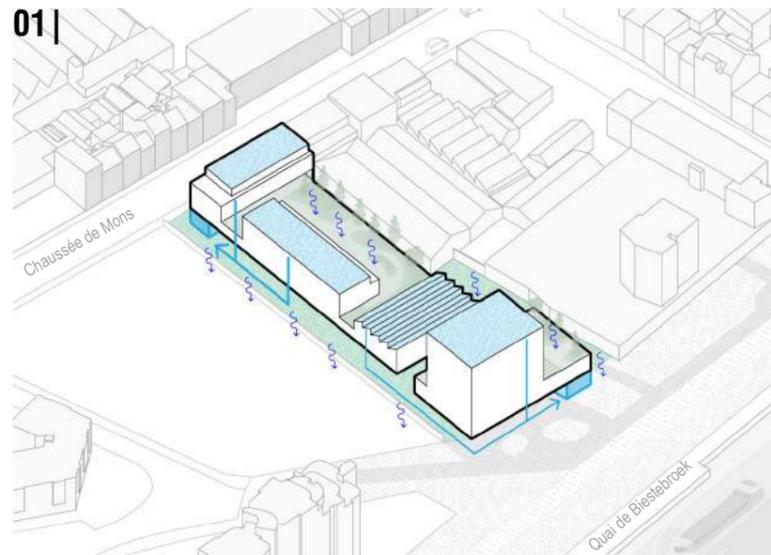


Bourbouze-Graindorge, Lille



Sergison Bates, Bruxelles

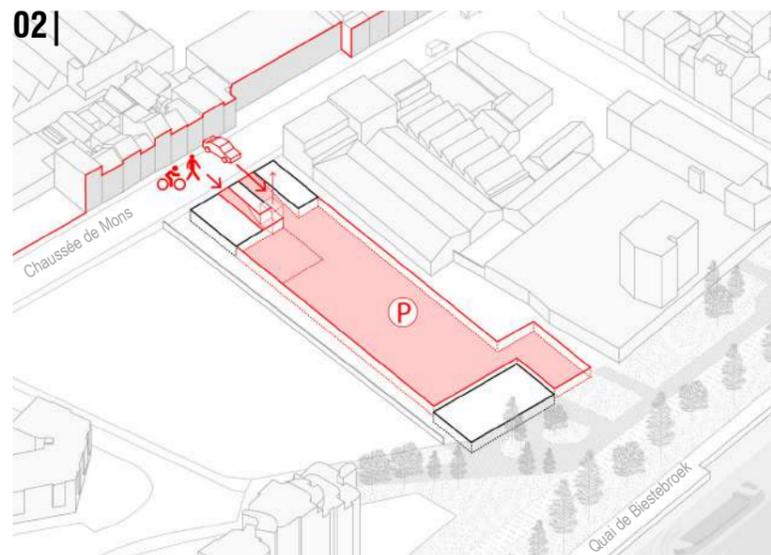
UN PROJET DURABLE ET ADAPTABLE



01 | UNE STRATÉGIE HYDROLOGIQUE EFFICACE

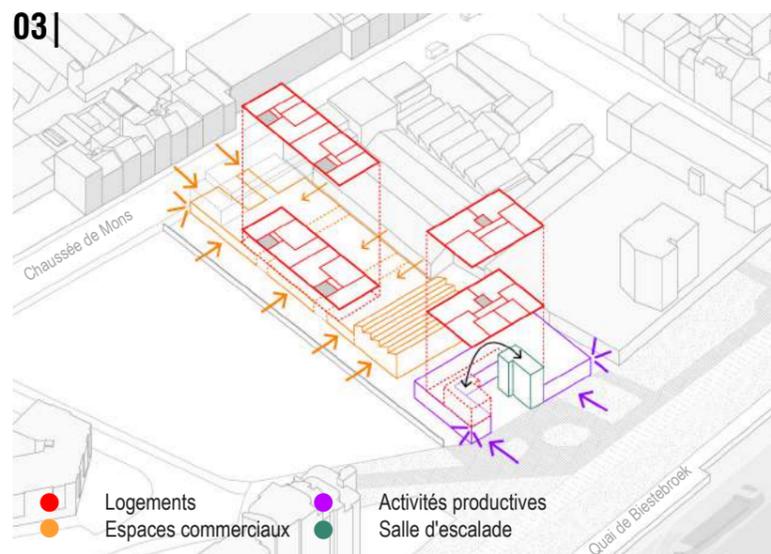
Les constructions sont positionnées stratégiquement afin de maximiser la partie du terrain en pleine terre. Grâce au passage et la cour de marchandises, le projet permet de réserver **38% du terrain comme complètement perméable**.

L'eau tombant sur les toitures des rez-de-chaussées est stockée par un complexe de matelas drainant au niveau des toitures vertes (semi-)intensives, prévu d'un substrat d'une épaisseur moyenne de 60cm. Une fois l'eau stockée en toiture, elle pourra s'évaporer ou être absorbée grâce à la végétation. La végétation contribue également à un **coefficient de biotope ambitieux** pour le projet. L'eau pluviale récoltée au niveau des toitures techniques (les plus hautes) alimente les **citernes de récupération d'eau** de pluie dans le parking pour arrosage des jardins, nettoyage des communs et l'alimentation des WC. Les citernes s'organisent aux extrémités du parking ce qui facilite la distribution par bâtiment. L'eau pluviale tombant sur les parties minéralisées au sol est évacuée vers les **noues** situées dans les zones en pleine terre, **limitant ainsi le rejet des eaux pluviales à l'égout au maximum**.



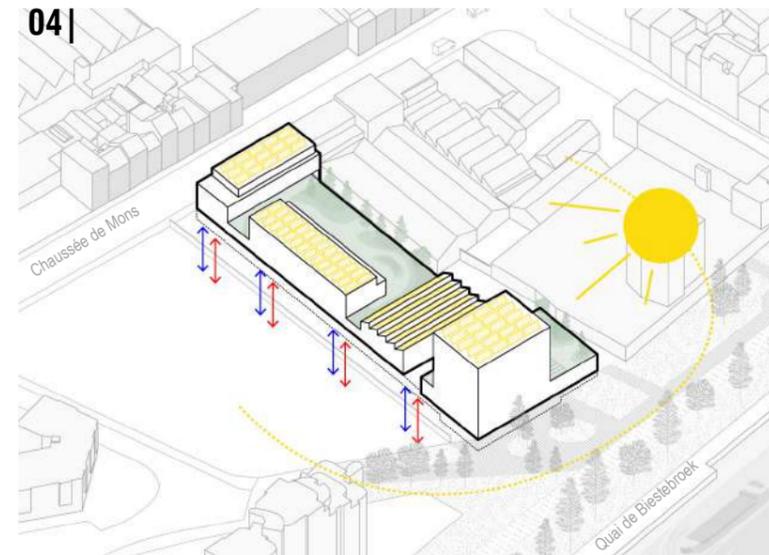
02 | UN PARKING POUR DEMAIN

Le parking est conçu comme un parking mutualisé, avec un **fonctionnement indépendant de tout programme**. Le nombre de places est maximisé tout en évitant un deuxième sous-sol ou un plan de parking peu rationnel. Ainsi nous obtenons un parking de 136 emplacements dont 7 places PMR. En prenant les horaires différents de besoin, une mutualisation des emplacements entre logements et commerces nous semble réaliste et même encouragée d'un point de vue durable, en prévoyant **une gestion et une commercialisation de parking adaptée, accompagnée de mesures complémentaires** (comme des emplacements réservés aux voitures partagées). Grâce à l'entrée publique aux piétons et vélos depuis la Chaussée de Mons, le parking pourrait être **mis à disposition des habitants du quartier**. Via un système d'abonnement, les habitants pourraient se garer le soir dans le parking, quand il n'est plus utilisé pour les commerces. Grâce à l'escalier-vélo, accessible indépendamment depuis la Chaussée de Mons, le parking vélo pourrait aussi être agrandi à long terme.



03 | EXEMPLAIRE EN DIVISIBILITÉ ET RÉVERSIBILITÉ

Comme illustré sur les pages précédentes, **le projet se distingue par sa grande flexibilité** ce qui offre **des opportunités en termes d'évolutivité au stade des études et de réversibilité à long terme**. Les commerces et les activités productives pourraient être subdivisés de différentes manières selon les besoins des occupants, profitant toujours d'une entrée visible depuis le passage et une entrée utilitaire via la voie logistique. L'emprise de la salle d'escalade correspond exactement avec celle d'un appartement 1 chambre et le niveau de l'espace horeca prend la moitié d'un plateau de logements. Ainsi, le choix commercial d'une salle d'escalade ne compromet pas une autre utilisation dans le futur. En ce qui concerne les logements, la rationalité et la rigueur du plan permet d'absorber plusieurs répartition de logements organisés autour du même noyau de circulation. Ceci donne l'opportunité à la maîtrise d'ouvrage **d'affiner la répartition des différents types d'appartements**, en concertation avec les autorités publiques, pendant les premières phases du projet.

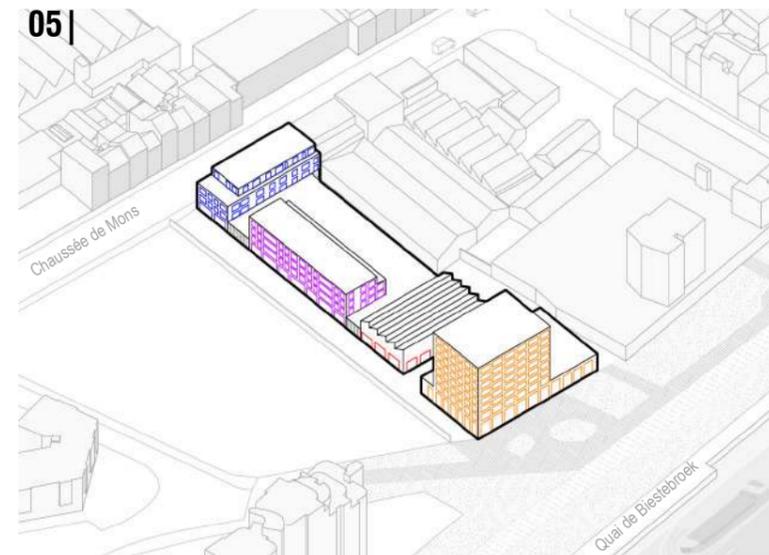


04 | PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Même si l'étude technique n'a pas encore pu aboutir, certaines opportunités s'identifient dans notre proposition concernant la production et la distribution d'énergie. Le fait que **les 4 bâtiments sont reliés par un niveau souterrain commun** permet de distribuer les ressources et la chaleur produite d'une façon efficace et de **concevoir la production et le système d'énergie dans son ensemble**. En prenant en compte la surface du terrain, l'utilisation de la géothermie pour la production de chaleur et un refroidissement passif pourrait être envisagé.

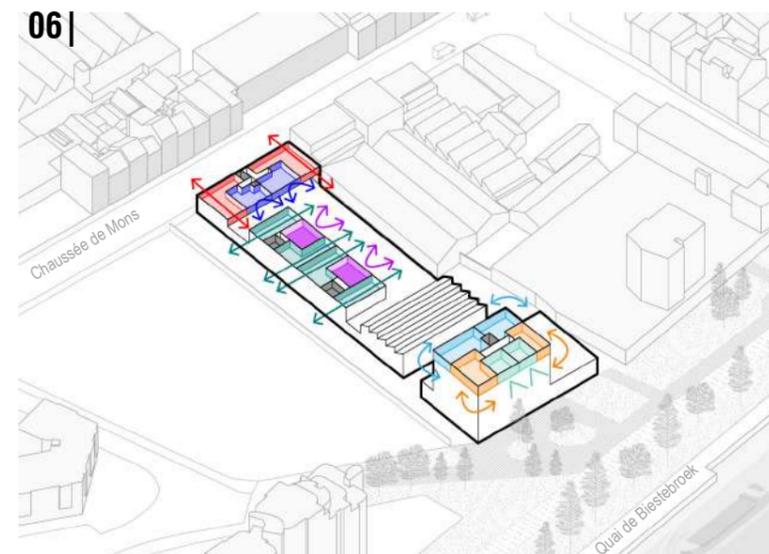
Les 3 toitures plates les plus hautes sont réservées pour **l'installation des panneaux photovoltaïques** pour alimenter des pompes à chaleur. Ainsi nous distinguons clairement les toitures accessibles avec une qualité paysagère importante des toitures de nature plus technique.



05 | MODULARITÉ DES FACADES

MODULARITÉ DES FACADES

Les façades se distinguent par leur **régularité et leur modularité**. Plusieurs éléments de façades de taille similaire se répètent et se présentent comme des modules. En prenant en compte la décomposition du projet en plusieurs bâtiments, il est intéressant de réfléchir à **une standardisation des éléments de construction** au lieu de multiplier les modes de construction, les menuiseries ou les matériaux par immeuble. Limiter les éléments de structure ou de façade entre les bâtiments permettra à l'entrepreneur de proposer un prix plus compétitif. L'homogénéisation des équipements et des éléments permet d'intégrer dès la réception **l'adaptabilité du bâtiment et de faciliter la maintenance et l'entretien**. Cet aspect déterminera fortement la viabilité constructive et financière de la réversibilité proposée. Cela se traduit tout d'abord par l'intégration des principes de hiérarchie constructive : concevoir les différentes couches constructives (la structure, l'enveloppe, les systèmes et les aménagements d'espaces intérieurs).



06 | DIVERSITÉ ET QUALITÉ DES LOGEMENTS

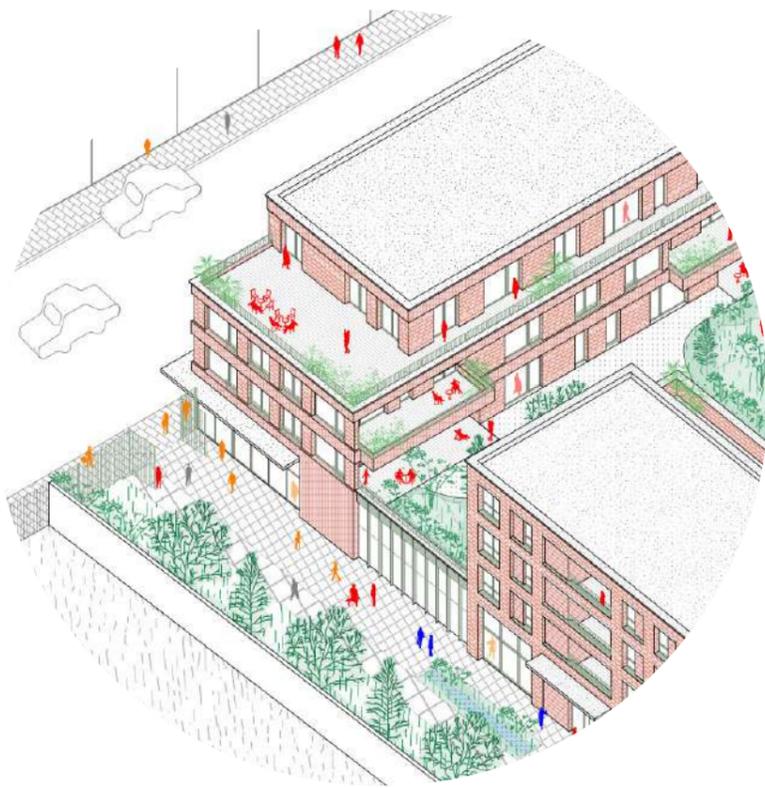
DIVERSITÉ ET QUALITÉ DES LOGEMENTS

62 logements, 62 compositions familiales différentes, 169 modes de vies. Afin de répondre à la diversité d'habitants, le projet offre **une mixité de types de logement intéressante**. Les gabarits des immeubles de logements sont maîtrisés afin de garantir la qualité lumineuse des appartements en intégrant un maximum d'appartements traversants et d'angle avec double ou triple orientation. Les appartements de plus petites tailles qui sont mono-orientés profitent d'une vue sans vis-à-vis sur le jardin collectif ou sur le canal. Ils ne sont jamais orientés Nord. Le projet s'enrichit également de ces **multiples orientations** afin de proposer **une diversité en termes d'espaces extérieurs** (loggia, balcon, toiture terrasse,...) adaptée à l'ensoleillement et à la position du logement par rapport au contexte. Au-delà des espaces communs "habituels", chaque logement individuel a accès à **un espace de convivialité partagé entre les habitants**. Ceci permet de développer un sentiment d'appartenance et de stimuler les rencontres.



MONS 576





by VELD architecten
Square Eugène Plasky 92-94
1030 Brussel

www.veld.work
hello@veld.work